

**PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG
OBYEKNYA TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI
PT. BRI (PERSERO) Tbk CABANG TEGAL**



TESIS

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat S-2
Magister Kenotariatan**

Oleh :

**EKA WIDYA RETNO SARI, SH
B4B 006 114**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2008

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

“ Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga ”.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitor dan kreditor dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa :

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdara menegaskan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mempunyai dua kelemahan yaitu :

1. Kalau seluruh harta atau sebagian harta kekayaan tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, maka bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor.
2. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.

Sejak berlakunya UUPA yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, Hipotik dan Creditverband sebagai lembaga jaminan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Hak Tanggungan.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya peraturan yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 yang menyebutkan sudah disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hak jaminan atas tanah yang sudah ada sebelumnya yaitu Hypotheek dan Creditverband. Dalam kurun waktu tersebut, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Indonesia (KUHPdata) dan ketentuan Credietverband dalam Staaatblad 1908-542 jo Staatblad 1937-190 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Berhubung dengan hal tersebut maka pada tanggal 9 April 1996 dikeluarkan Undang-undang yang mengatur hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 51 UUPA, yang dikenal dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau Undang-undang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Lembaran Negara Nomor 42 tahun 1996 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Dengan diundangkannya UUHT, maka tidak saja menuntaskan atau terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah.¹

Dengan mulai berlakunya UUHT pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.²

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah

¹ Sony Harsono, “ Sambutan pada Seminar UUHT di Universitas Gajah Mada “, tgl 25-3-1996

² Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA* (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999, hal.402

yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya (Pasal 1 angka 1 UUHT).

Dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Menurut UUHT, hak-hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah : Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (HP (Pasal 4 UUPA)) dan Bangunan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 UUPA).

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Pasal 20 UUPA).

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan (Pasal 28 UUPA).

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas (Pasal 35 UUPA).

Hak Pakai adalah “nama kumpulan“ dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan ataupun penggunaan tanah yang lain (Pasal 41 UUPA). Hak pakai bisa dipergunakan seperti halnya Hak milik, tetapi jangka waktu penguasaan tanahnya ada yang terbatas tetapi ada juga yang tidak dibatasi.

Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas seperti misalnya Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah yang oleh undang-undang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya.

Dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu

paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, namun Hak Tanggungan tersebut hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Berakhirnya Hak Guna Bangunan, apalagi hak atas tanah tersebut sedang dijadikan agunan kredit dengan dibebankan Hak Tanggungan tentu akan mempunyai akibat hukum terhadap eksistensi dari Hak Tanggungan itu sendiri, karena berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 No.10/241/10 hapusnya hipotik (baca : Hak Tanggungan) itu dimungkinkan juga karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu dan tanahnya kembali dalam kekuasaan Negara.

Dengan berlakunya UUHT, ketentuan tentang sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan diatur secara khusus dalam Pasal 18. Salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 (1) huruf d adalah disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Selain itu dalam Pasal 40 huruf a UUPA dan Pasal 35 ayat (1) huruf a PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya. Dengan hapusnya hak atas tanah itu, maka demi hukum Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus.

Dalam praktek perbankan bisa terjadi jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sedangkan hutang piutangnya masih berjalan dan debiturnya wanprestasi, atau pada waktu jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir, sedangkan debitur wanprestasi karena proses pelunasan hutangnya yang berlarut-larut, sehingga jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut berakhir tanpa diketahui oleh para pihak. Hal ini tentunya akan merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan maka dalam hal ini kreditor pemegang Hak Tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.

Di PT. Bank BRI Cabang Tegal, kasus sejenis yang penulis kemukakan di atas pernah terjadi yaitu jangka waktu Hak Guna Bangunan habis namun hutangnya belum lunas. Disamping itu dalam praktek perbankan timbul persoalan tentang peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang masih diikat dengan Hak Tanggungan dimana debitor tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang SKMHT ataupun APHT yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai Hak Tanggungan. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menulis tentang masalah tersebut dalam tesis ini dengan judul “ Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di PT Bank BRI Cabang Tegal “.

B. Permasalahan

Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan di dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan, karena tanah yang dijaminakan itu suatu waktu dapat berganti statusnya

dan dengan demikian menghapuskan Hak Tanggungannya. Dalam hal demikian tidak terdapat sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya), tanah kembali kepada Negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek pembaruan Hak Tanggungan atas tanah berupa Hak Guna bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya berupa HGB, apabila HGB tersebut berakhir sedangkan jangka waktunya kreditnya belum jatuh tempo.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui praktek pelaksanaan pembaruan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang masa berlaku haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan dalam hal jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu praktis dan teoritis.

Dari sisi praktis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi :

- a. Kreditor, agar dapat memahami kedudukannya terhadap obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo agar dapat melakukan tindakan antisipasi untuk mengamankan kepentingannya.
- b. Kantor Pertanahan, agar memperhatikan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang sedang dijadikan agunan kredit pada Bank untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.
- c. Debitor atau pemilik jaminan, agar ada kepastian kelangsungan dari fasilitas kredit yang disediakan oleh kreditor karena tetap di cover dengan jaminan yang memadai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah.
- d. PPAT, agar lebih berhati-hati dalam pembuatan APHT atas HGB atau hak-hak atas tanah lainnya yang diberikan untuk waktu yang terbatas.

Dari sisi teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan Hukum Jaminan pada umumnya dan khususnya di bidang Hak Tanggungan, serta dapat dipergunakan sebagai bahan kajian untuk menyempurnakan Hak Tanggungan agar lebih akomodatif terhadap perubahan dan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “ Credere “ yang berarti percaya (truth atau faith)³, dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata :

“Pinjam meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula “.

Pengertian kredit sendiri menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2, mengatakan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga “.

³ Thomas Suyatno dkk, *Dasar-dasar perkreditan edisi empat*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal.12

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:⁴

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, ataupun jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. Risiko yang akan dihadapi, sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati oleh pihak kreditur dan debitur, maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan, namun demikian ada hal-hal yang tetap harus tetap dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan : keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara

⁴ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar perkreditan*, cetakan ketiga, Gramedia, Jakarta, 1990, hal.12-13

pembayaran kembali kredit serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu, guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga dengan demikian pada saat dilakukannya perjanjian tersebut, jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan demikian, pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus, baik oleh bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch.Gatot Wardoyo⁵, pemberian kredit mempunyai fungsi yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi kreditur, yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitur, yaitu bahwa kredit memberikan bantuan untuk

⁵ Ch. Gatot wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992, hal. 64-69

menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar, di masa depan hal itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

Kredit khususnya kredit perbankan terdiri dari beberapa jenis: ⁶

1. Kredit menurut kelembagaan

- a. Kredit Perbankan, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Milik Negara atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi.
- b. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
- c. Kredit Langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program), misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga.
- d. Kredit pinjaman antar bank, yaitu kredit yang diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana.

2. Kredit Menurut Jangka Waktu

- a. Kredit jangka pendek (Short term loan) yaitu kredit yang berjangka maksimum 1 (satu) tahun.
- b. kredit jangka menengah (medium term loan) yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.

⁶ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, hal 374

- c. Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

3. Jenis Kredit Menurut Penggunaannya.

Dari segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari :

- a. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.

- b. Kredit Produktif baik kredit investasi, ataupun kredit eksploitasi.

Kredit Investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, dapat berjangka waktu menengah atau berjangka waktu panjang.

Kredit eksploitasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal kerja, jangka waktunya berlaku pendek.

- c. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

4. Jenis Kredit Menurut Keterikatannya Dengan Dokumen.

Jenis kredit ini diantaranya terdiri dari :

- a. Kredit Ekspor yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor, jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun kredit tidak langsung seperti kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.

- b. Kredit Impor

Unsur dan ruang lingkup dari kredit impor pada dasarnya hampir sama dengan kredit ekspor karena jenis kredit tersebut merupakan kredit berdokumen .

5. Jenis Kredit Menurut Aktivitas Perputaran Usaha

Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki dan sebagainya, maka jenis kredit terdiri dari :

- a. Kredit kecil, yaitu jenis kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
- b. Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
- c. Kredit besar, biasanya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur dan dilakukan oleh bank dengan cara pembiayaan bersama yang dapat dilakukan antar Bank Milik Negara, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Pemerintah Daerah , antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Swasta atau Bank Asing.

6. Jenis Kredit Menurut Jaminannya

Dari segi jaminannya jenis kredit dapat dibedakan, antara lain :

- a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (unsecured loan) yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberian ini sangat selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalannya.

- b. Kredit dengan jaminan (secured loan), kredit model ini diberikan kepada debitur selain didasarkan pada keyakinan dan kemampuan debitur juga disandarkan adanya jaminan yang berupa fisik (collateral) sebagai jaminan ditambah misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.

B. Jaminan

B.1. Pengertian Jaminan

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UUP) yang dimaksud agunan, adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Djuhaendah Hasan berpendapat, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan debitur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.⁷

Menurut Hasanudin Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada pihak kreditur, karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁸

⁷ Djuhaendah Hasan, *Lembaga jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 1996, hal.233

⁸ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 1996, hal.233

B.2. Fungsi Jaminan

Fungsi jaminan utang adalah untuk :⁹

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah (debitur) melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah atau debitur berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan kepada bank.

Menurut ketentuan Undang-undang, kreditor mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitur, baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang masih akan ada (Pasal 1131 KUHPdata). Jika hasil penjualan benda-benda tersebut ternyata tidak mencukupi bagi pembayaran piutang para kreditor, maka hasil tersebut dibagi-bagi antara para

⁹ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal.88

kreditor, seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 KUHPerdata).

Di samping para kreditor konkuren ada juga kreditor preferen, di mana pemenuhan piutangnya didahulukan (voorang) dari pada piutang-piutang yang lain, karena mereka mempunyai hak preferensi. Menurut ketentuan undang-undang, ditentukan para kreditor pemegang hipotik, gadai dan privilege mempunyai kedudukan yang lebih tinggi atau diutamakan dari piutang-piutang lainnya (Pasal 1133 KUHPerdata).

Hak untuk didahulukan dalam pemenuhan itu timbul, karena dua jalan. Pertama karena memang sengaja diperjanjikan lebih dulu bahwa piutang-piutang kreditor itu akan didahulukan pemenuhannya daripada piutang-piutang yang lain. Hal demikian terjadi pada piutang-piutang dengan jaminan hipotik dan gadai. Kedua, kemungkinan untuk pemenuhan yang didahulukan itu timbul karena memang telah ditentukan oleh undang-undang.

Tingkatan –tingkatan dari lembaga jaminan di Indonesia, dalam arti mana harus diutamakan lebih dulu / lebih didahulukan daripada yang lain dalam pemenuhan hutang, dapat diperinci sebagai berikut: Pertama kali yang paling diutamakan adalah hipotik (Hak Tanggungan) dan gadai (antara hipotik/Hak Tanggungan dan gadai tidak ada persoalan yang mana lebih didahulukan karena obyeknya berbeda). Kemudian menyusul para pemegang hak privilege. Mengapa demikian, karena pada dasarnya apa yang ditentukan oleh para pihak itu lebih didahulukan daripada ketentuan undang-undang. Sedangkan privilege timbul dari undang-undang.

Para pemegang hipotik, pemegang gadai dan privilege itu disebut kreditor preferen, yaitu kreditor yang pemenuhan piutangnya diutamakan dari kreditor lainnya, ia mempunyai hak preferensi (Pasal 1133 KUHPerdara).¹⁰

Jaminan secara hukum mempunyai fungsi untuk mengcover utang karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditor yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor.¹¹

Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Oleh karena itu jaminan yang baik (ideal) adalah :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya yang memberi kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.¹²

B.3. Jenis-jenis Jaminan.

B.3.1 Jaminan Perorangan.

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan , *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* , Liberty, Yogyakarta. 1980, hal.79

¹¹ Djuhaendah Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan Dan Perorangan*, Makalah disampaikan dalam Seminar Sosialisasi UU No.42/1999 tentang Jaminan Fidusia, di Jakarta tanggal 9-10 Mei 2000, hal.1

¹² R.Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 1991, hal.19

menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji atau wanprestasi.¹³

Menurut R.Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan di luar sepengetahuan si berhutang.¹⁴,

Menurut KUHPerdara jaminan perorangan merupakan penanggungan, sesuai dengan Pasal 1820 KUHPerdara, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

B.3.2 Jaminan Kebendaan.

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta baik dari si debitur maupun dari pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji atau wanprestasi.¹⁵

Menurut R.Subekti pemberian jaminan kebendaan berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi

¹³ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, hal. 164

¹⁴ R. Subekti, *Op Cit*, hal. 25

¹⁵ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, hal. 167

jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur.¹⁶

Selanjutnya dikatakan pula, bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi seperti halnya seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang si debitur. Pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tersebut, suatu hak privilege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lain.

Jika terjadi tubrukan antara hak-hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perorangan, maka hak kebendaan lebih dimenangkan daripada hak perorangan.

Lembaga jaminan kebendaan adalah Gadai, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Hipotik (bukan tanah), sedangkan lembaga jaminan perorangan adalah Borg Tocht/ Penanggungan.

¹⁶ R. Subekti, *Op Cit*, hal. 27

C. Hak Tanggungan

C.1. Pengertian Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dikenal sebagai Undang-undang Hak Tanggungan yang diatur adalah Hak Tanggungan yang obyeknya menyangkut masalah tanah saja, hal ini karena berhubungan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar hukumnya.

Menurut Pasal 51 UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) yang diatur dalam Pasal 25, 33, dan 39 UUPA.

Di dalam praktek perbankan, tanah yang bersertipikat seringkali oleh bank dijadikan jaminan kredit. Bank berdasarkan pada kenyataan, bahwa hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) yang dapat dipindahtangankan.

Obyek-obyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik (HM)

- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

Obyek Hak Tanggungan selain yang tersebut diatas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT , yaitu :

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan “.

Menurut Habib Adjie, ada dua syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut , yaitu : ¹⁷

- a. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
- b. Pembebanan Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Subyek Hak Tanggungan terdiri dari :

- a. Pemberi Hak Tanggungan

¹⁷ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 6

Menurut Pasal 8 UUHT ayat (1) pemberi Hak Tanggungan adalah :

- 1) Perseorangan atau
- 2) Badan Hukum

Baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek-obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian oleh karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah hak orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Dengan memperhatikan Pasal 8 ayat (2) UUHT, kewenangan tersebut sudah harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Hal ini mengingat lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut dan untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹⁸

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah:

- 1) Perseorangan atau
- 2) Badan hukum

Yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT).

Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Pers, 1996, hal.56

mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf C UUHT. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi dalam buku *Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia*, asas-asas tersebut adalah: ¹⁹

a) Asas publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

b) Asas spesialisitas

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

¹⁹ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, 2000.

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin.

c) Asas tak dapat dibagi-bagi

Asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang sama besarnya dengan nilai masing-masing nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak

Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Asas tak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan. Sebagai hak jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, dan memberikan perlindungan bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga.

Kedudukan istimewa bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah :²⁰

❖ Droit Preference

Hukum perkreditan modern yang dijamin dengan HT, mengatur perjanjian dan hubungan utang piutang tertentu antara kreditur dan debitor, yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor ciderai janji. Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kreditur pemegang HT mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

❖ Droit De Suite

HT tetap membebani obyek HT, di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditur pemegang HT tetap berhak menjual lelang benda-benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.

❖ Jaminan umum Pasal 1131 KUH Perdata

²⁰ Boedi harsono, *Op Cit*, hal.419-423

droit de preference dan droit de suite mengatasi dua kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh Pasal 1131 KUH Perdata.

Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua kreditornya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing. Kalau seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditornya.

❖ **Kepailitan pemberi Hak Tanggungan**

Kreditor pemegang HT tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Ini berarti, bahwa obyek HT tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan. yang dinyatakan pailit pemberi HT, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan. Pemberi HT tidak selalu debitor sebagai pihak yang berutang, tetapi bisa juga pihak lain.

❖ **Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi**

Ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang HT adalah sifat HT yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT.

❖ Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi

Apabila debitor ciderai janji tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa, yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang HT disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek HT melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai “parate executie” berdasarkan Pasal 224 RIB dan 158 Rbg yang disebut diatas. Dalam hal tertentu bahkan bisa dilakukan penjualan di bawah tangan.

❖ Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai kepastian tanggal lahir HT yang diatur dalam Pasal 13 dan penentuan batas waktu dilakukannya berbagai perbuatan hukum dalam rangka pembebanan HT merupakan juga perlindungan bagi kepentingan kreditor pemegang HT.

❖ Kedudukan istimewa kreditor pemegang HT juga ditegaskan dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang kepailitan (LNRI 1998-87;TLNRI 3761);

Pasal tersebut menetapkan bahwa “dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56A, setiap kreditor yang memegang Hak Tanggungan, Hak Gadai dan Hak Agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan “.

Dalam Pasal 56A ditetapkan bahwa “hak eksekusi kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 dan pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitor yang pailit atau curator,

ditangguhkan untuk jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari, terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan”. Kreditor atau pihak ketiga yang haknya ditangguhkan dapat mengajukan permohonan kepada curator untuk mengangkat penangguhan atau mengubah syarat-syarat penangguhan. Jika curator menolak permohonan tersebut dapat diajukan permohonan kepada hakim pengawas. Terhadap putusan hakim pengawas dapat dimintakan banding pada pengadilan niaga yang berwenang. Terhadap putusan pengadilan niaga tidak dapat diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

HT memberikan perlindungan juga bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga, perlindungan tersebut antara lain:

- ✓ Perlindungan yang seimbang kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruhi oleh cara penyelesaian utang piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek HT.
- ✓ *droit de preference* dan *droit de suite* sebagai 2 keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang HT mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditor lain dan pembeli obyek HT. maka sebagai imbangannya ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan HT atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan dengan demikian bagi diperolehnya 2 keistimewaan tersebut oleh kreditor yang bersangkutan. Syarat pertama adalah bahwa pemberian HT wajib dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh seorang pejabat, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

✓ Syarat spesialisitas

Yang kedua adalah kewajiban dipenuhinya apa yang disebut syarat spesialisitas. Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditor dan pemberi HT, wajib disebut juga secara jelas dan pasti utang yang mana yang dijamin dan jumlah atau nilai tanggungannya. Juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai obyek HT (Pasal 11).

✓ Syarat publisitas

Pemberian HT wajib didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, dengan dibukukan dalam buku tanah HT. Adanya HT itu dicatat pada buku tanah hak yang dapat dijadikan jaminan dan disalin catatan tersebut pada sertifikatnya. Tanggal buku tanah HT “lahirnya” HT yang bersangkutan, yang ditetapkan secara pasti yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

✓ Janji yang dilarang

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi HT, dalam Pasal 12 UUHT dilarang pemberian HT disertai janji, bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor karena hukum akan menjadi pemilik obyek HT. walaupun diadakan, janji demikian itu batal demi hukum.

C.2. Proses terjadinya Hak Tanggungan

Proses dan tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan umum angka 7 ditegaskan bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4 UUHT, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, awal dari tahap Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan, maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir di hadapan PPAT. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk mengusahakannya pada pihak lain. Pemberian kuasa ini sifatnya wajib jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir.

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan Notaris dengan akta otentik, yang dibuat khusus dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).²¹

Dalam Pasal 15 ayat (2) UUHT ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga. Ketentuan ini wajar diperlakukan dalam rangka melindungi kepentingan kreditur, sebagai pihak yang pada umumnya mendapat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Juga ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali

²¹ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal.444

kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu penggunaannya.

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT harus dikaitkan dengan status tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu sudah bersertifikat atau belum bersertifikat, hal ini ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) sampai dengan ayat (6) UUHT.

Untuk tanah yang sudah bersertifikat, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan (Pasal 15 ayat (4) UUHT) dan batas waktu 3 (tiga) bulan, jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat (Pasal 15 ayat (4) UUHT).

Adapun pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlari-larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.

Dalam APHT wajib dicantumkan (Pasal 11 ayat (1) UUHT):

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijaminkan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut sifatnya wajib untuk sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT).

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Syarat publisitas dipenuhinya dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (Pasal 13 ayat (1) UUHT), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftarkan dan dicatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan .

Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah, ini berarti bahwa sejak hari, tanggal itulah kreditur resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain kreditur yang berhak atas obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampul kalimat :

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dengan digunakannya pencantuman irah-irah tersebut, maka dapat digunakan lembaga parate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RIB.²²

C.3. Berakhirnya Hak Tanggungan

Sebab berakhirnya hak tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut pasal tersebut Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Dari ketentuan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum.²³ Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUHT maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, catatan adanya beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah harus di coret atau diroya. Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh

²² J Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal.154.

²³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op Cit*, hal 113

kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas.

Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal sebagai berikut:²⁴

- a) Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan itu telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 22 ayat (5) UUHT).
- b) Pelaksanaan roya parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran (Pasal 22 ayat (9) UUHT).
- c) Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui / secara dibawah tangan (Pasal 6 dan pasal 20 ayat (2) UUHT).
- d) Pelaksanaan roya parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran (Pasal 22 ayat (9) UUHT).
- e) Pelaksanaan roya parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran (Pasal 22 ayat (9) UUHT).
- f) Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui / secara dibawah tangan (Pasal 6 dan pasal 20 ayat (2) UUHT).

D. Hak Guna Bangunan Sebagai Obyek Hak Tanggungan

D.1. Yang Dapat Menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan

²⁴ Habib Adjie, *Op Cit*, hal.21

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Pasal 19 PP No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya perseroan terbatas, koperasi, perhimpunan, yayasan tertentu dan lain sebagainya.

D.2. Jangka Waktu Dari Hak Guna Bangunan

Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai ketentuan Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan, maka berdasarkan pasal tersebut dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun kemudian dapat diperpanjang untuk waktu

selamanya 20 tahun, jadi total 50 tahun. Ada tambahan lagi yaitu sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan dapat diberikan pembaharuan dari Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama.

Jika dilihat kemungkinan ini maka nyatalah ada suatu maksud tertentu untuk dikedepankan oleh para pembuat undang-undang ini pada khalayak ramai bahwa Hak Guna Bangunan bukan hanya lamanya 50 tahun tetapi dapat saja diperpanjang dan diteruskan juga setelah lewat jangka waktunya semula serta perpanjangannya karena dapat dimintakan pembaharuan.²⁵

²⁵ Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria* (1996), Citra Aditya Bakti, 1997, hal. 21.

D.3. Sifat-Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan

Sifat-sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan adalah: ²⁶

1. Hak Guna Bangunan wajib didaftar (Pasal 38 UUPA dan pasal 10 PP No. 40 Tahun 1996).
2. Hak Guna Bangunan dapat dipindahtangankan, yakni dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 ayat (3) dan Pasal 34 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996).
3. Hak Guna Bangunan hanya dimiliki orang-orang yang berkewarganegaraan Republik Indonesia (Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 huruf a PP No. 40 Tahun 1996).
4. Hak Guna Bangunan dapat dibebani jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 dan Pasal 33 PP No. 40 Tahun 1996).
5. Luas tanah Hak Guna Bangunan disesuaikan dengan keperluan.
6. Hak Guna Bangunan dapat dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktunya berakhir menjadi tanah Negara (Pasal 40 huruf C UUPA dan Pasal 35 ayat (1C) PP No. 40 Tahun 1996).

D.4. Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah : tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 22 ayat (1) PP No.4 Tahun 1996).

²⁶ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal 70.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 33 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996)

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan serta mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan (Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996).

D.5. Syarat-Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Persyaratan pemberian hak telah dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subyek yang dapat memegang Hak Guna Bangunan yaitu ia masih Warga Negara Indonesia atau masih badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996.
4. Bahwa tanah tersebut juga masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.²⁷

Menurut Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, permohonan untuk memperoleh perpanjangan Hak Guna Bangunan atau pembaharuan harus

²⁷ Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, *Op Cit*, hal 25

diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

D.6. Kewajiban Dari Pemegang Hak Guna Bangunan

Hal ini diuraikan dalam Pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 dimana kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

1. Membayar uang pemasukan dan jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana keputusan dan perjanjian pemberiannya.
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu dihapus.
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kantor Pertanahan.

D.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 40 UUPA dan Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, hapusnya Hak Guna Bangunan karena :

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.

2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan sebagai pemegang hak; atau
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
 - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang mempunyai Hak Guna Bangunan

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu proses berupa langkah-langkah, yang dilakukan secara berencana dan sistematis, berguna untuk memperoleh pemecahan masalah dan mendapatkan jawaban atas pertanyaan tertentu, di mana dalam hal ini langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung antara satu dengan yang lain, sehingga

dapat diharapkan agar penelitian mempunyai nilai yang cukup memadai serta memberikan kesimpulan tidak meragukan.²⁸

Penelitian hukum, pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁹

Untuk dapat mempelajari suatu gejala hukum, maka diperlukan adanya suatu data. Data ini sangat diperlukan untuk mendukung pengkajian antara data-data yang didapat dengan teori yang mendukungnya, sehingga permasalahan pokok yang menjadi bahan untuk diteliti dapat dijawab. Agar data yang dimaksud dapat diperoleh dan dibahas, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dipergunakan untuk mengetahui kedudukan dan perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan atas tanah, khususnya Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, sedangkan pendekatan empiris untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh kreditor dalam memberikan kredit dengan jaminan berupa Hak Guna Bangunan,

²⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal. 28.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1984, hal.43

yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo serta untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan, jika ternyata Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat diperpanjang.

Adapun pertimbangan untuk menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini, karena memang sering kali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (*anshich*) terlepas dari penelitian hukum normatif. Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.³⁰

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diselidiki.

Dalam penelitian ini tidak hanya dilakukan pengolahan data dan penyusunan data saja, tetapi yang terpenting adalah menyusun analisis data dan interpretasi data yang telah didapat agar dapat diketahui maksudnya.

Penelitian yang dilakukan pada PT Bank BRI Cabang Tegal bertujuan untuk mengetahui antara teori hukum dan praktek, bagaimanakah pemberian kredit dengan jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan.

C. Lokasi penelitian

³⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.16

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah wilayah Kota Tegal. Lokasi ini dipilih karena Kota Tegal merupakan lalu lintas perdagangan di mana banyak masyarakat yang meminjam modal kepada bank untuk kegiatan usaha. Dengan demikian untuk menunjang kegiatan usaha tersebut seringkali berkaitan dengan perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang obyeknya dapat berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kredit (perjanjian pokoknya) jatuh tempo.

D. Populasi, Teknik Sampling dan Sampel

➤ Populasi

Populasi, adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.³¹ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak dan praktisi hukum yang terkait dengan tesis ini yaitu Bank Pemerintah, PPAT, dan Kantor Pertanahan.

➤ Teknik Sampling

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu dalam memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling. Purposive sampling atau penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.³²

Teknik sampling dalam penelitian ini dilakukan secara purposive non random sampling. Untuk Bank sampelnya adalah BRI Cabang Kota Tegal,

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 44

³² *Ibid*, hal. 151.

pengambilan sampel ini didasarkan BRI merupakan Bank yang paling banyak nasabahnya sehingga dimungkinkan kasus dalam penelitian ini bisa terjawab. Sedangkan untuk PPAT, diambil 5 (lima) orang PPAT yang sudah menjalankan profesi selama 5 (lima) tahun sehingga sudah berpengalaman menangani berbagai permasalahan tentang tanah. Untuk BPN karena hanya ada 1 (satu) maka tidak perlu di sampel.

Adapun kriteria yang dipergunakan dalam menentukan sampel yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk Bank, bank yang bersangkutan pernah memberikan kredit dengan jaminan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo.
- 2) Untuk PPAT, kriteria selain didasarkan pada lamanya menjalankan profesi yaitu minimal 5 tahun juga pernah melaksanakan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan obyek Hak Guna Bangunan, sehingga mempunyai pengalaman dan wawasan yang memadai tentang masalah yang diteliti.

➤ Sampel

Sampel, merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik suatu kesimpulan atas penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi dimana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama.³³

³³ *Ibid*, hal 45

Untuk menunjang dan mempermudah penelitian, maka ditunjuk beberapa responden yaitu :

1. Kepala Kredit BRI Cabang Kota Tegal.
2. 5 (lima) orang PPAT – Notaris Kota Tegal.
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

E. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan untuk penulisan tesis ini terdiri dari data sekunder dan data primer.

a. Penelitian data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan, yang meliputi :

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan pustaka yang terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD);
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit-Kredit Tertentu;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik; dan
- i) Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami badan hukum primer, yang terdiri dari:
 - a) Buku-buku hasil karya para sarjana;
 - b) Hasil-hasil penelitian;
 - c) Berbagai hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, yang terdiri dari:
 - a) Kamus hukum;
 - b) Kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini;

b. Penelitian Data Primer

Penelitian data primer dimaksudkan, untuk memperoleh data serta informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian, tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan upaya perlindungan hukum terhadap hak preferen dari pemegang Hak Tanggungan serta praktek pelaksanaan perpanjangan dan pembaharuan atas obyek Hak Tanggungan, berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, dalam rangka memberi perlindungan kepastian hukum bagi debitor, kreditor dan pihak lain yang terkait.

Untuk memperoleh data primer tersebut, maka akan dilakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman

wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (*focused interview*).³⁴

Metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan, karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden dan menanyakan fakta-fakta yang ada serta pendapat (opinion) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran-saran responden.³⁵

Dalam wawancara ini, responden yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu dan terjun langsung pada obyek tertentu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Hasil wawancara ini diharapkan, dapat memberikan gambaran dalam praktek tentang pelaksanaan perpanjangan, pembaharuan atau peningkatan hak atas obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir, sebelum kreditnya jatuh tempo. Mula-mula kepada subyek penelitian diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan tersebut diperdalam untuk mendapat informasi lebih lanjut. Dengan demikian diperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam atas permasalahan yang diteliti, dan hasil yang diperoleh dari wawancara ini merupakan data primer untuk mendukung data sekunder.

F. Teknik Analisis Data

Analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan interpretasi secara logis, sistematis dan konsisten sesuai dengan teknik yang dipakai dalam pengumpulan data dan sifat data yang diperoleh.

³⁴ *Ibid.*, hal. 60-61.

³⁵ Bambang Waluyo, *Op Cit.*, hal. 57.

Setelah semua data yang berkaitan dengan penelitian ini dikumpulkan, kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data tersebut, selanjutnya disusun secara sistematis, sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas.

Dalam menganalisis data penelitian ini, dipergunakan metode analisis kualitatif, terhadap data sekunder yang dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian lapangan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Perpanjangan Atau Pembaruan Hak Tanggungan Atas HGB Yang Jangka Waktunya Berakhir Sebelum Kreditnya Jatuh Tempo.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan pada PT. Bank BRI Cabang Tegal, dimana bank tersebut menerima jaminan kredit berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Hal ini akan menjadi masalah apabila hak tersebut akan jatuh tempo atau sudah jatuh tempo, sedangkan kreditnya belum berakhir.

Dari data-data yang diperoleh, penulis berusaha mengolah data tersebut untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan kepada bank selaku kreditor, apabila Hak Guna Bangunan tersebut jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir. Selanjutnya penulis berusaha menganalisa berdasarkan landasan teori atau tinjauan pustaka.

Seperti diketahui bahwa Hak Tanggungan itu membebani “hak atas tanah”, bukan” tanahnya’. Sebagai benda tidak bergerak tanahnya tidak kemana-mana, namun hak atas tanah bisa beralih atau dialihkan atau berakhir jangka waktunya seperti Hak Guna Bangunan. Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, menurut undang-undang hak atas tanahnya menjadi hapus dan dengan demikian hak-hak yang membebaninya seperti Hak Tanggungan ikut hapus. Hapusnya Hak Tanggungan atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya terjadi demi hukum, roya oleh Kantor Pertanahan hanya diperlukan untuk tertibnya administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 25 PP No.40/1996, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan diatas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal pada tanggal 21 Mei 2008 diperoleh data antara lain sebagai berikut:

Wilayah Kabupaten Tegal dengan luas 878,78 km² terdiri dari 18 Kecamatan dan 298 Kelurahan. Luas wilayah tersebut terbagi atas :

- a. 412,31 km² (46,92 %) tanah sawah
- b. 466,47 km² (53,08 %) bukan lahan sawah

Sampai dengan tahun 2007 telah diterbitkan sejumlah 204.925 sertifikat dengan perincian:

- a. HM : 192.992
- b. HGB : 10.307
- c. HPakai : 1.361
- d. HPengelolaan : 9
- e. HGU : 10
- f. Satuan rumah susun : 246

Sumber data : BPN Kabupaten Tegal

Dari data tersebut diatas kita dapat mengetahui bahwa di Kabupaten Tegal tanah dengan status Hak Guna Bangunan menempati urutan kedua dari jumlah tanah yang sudah didaftarkan atau bersertipikat. Walaupun dari sudut jumlah sertipikat Hak Guna Bangunan jauh lebih kecil dibandingkan dengan Hak Milik, namun dari peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dapat diketahui, bahwa kebanyakan tanah Hak Guna Bangunan terletak di daerah-daerah strategis sehingga mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi.

Berdasarkan wawancara terhadap bank yang menjadi sampel dalam penelitian ini, penulis memperoleh informasi sebagai berikut: bahwa dalam praktek perbankan syarat atau kriteria utama yang dijadikan acuan dan pertimbangan dalam menilai agunan khususnya yang berupa hak atas tanah sebagai jaminan kredit adalah (1) letak yang “strategis” dan (2) nilai ekonomis yang tinggi. Kriteria demikian sudah semestinya, mengingat tujuan kreditor meminta jaminan tersebut adalah jika debitor cidera janji, maka jaminan hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut akan dijual untuk melunasi utang debitor. Dalam hal terjadi eksekusi jaminan yang letaknya strategis dan punya nilai ekonomi tinggi, peminat atau calon pembelinya banyak sehingga harga lelang lebih meningkat. Bahkan dalam praktek, pada saat kredit sesudah mulai “batuk-batuk” (pembayaran tersendat-sendat) pihak bank menawarkan jalan kepada debitor untuk mencari pembeli agunan tersebut (juga dibeli melalui fasilitas kredit bank) guna menutup kredit yang mulai mengalami masalah, untuk menghindari proses eksekusi lelang yang dapat mengurangi reputasi dan nama baik si debitor.

Walaupun suatu hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagai agunan letaknya “strategis” dan nilai ekonominya tinggi, tentu

tidak mempunyai arti jika hak atas tanahnya telah berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungannya juga ikut hapus. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditor tidak lagi dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara. Keadaan demikian dapat merugikan kreditor dalam hal debitur tersebut cidera janji.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu pertama melalui *perpanjangan hak*; kedua *pembaruan hak*.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaruan hak adalah pemberian yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut habis atau perpanjangannya berakhir (Pasal 1 angka 6 dan 7 PP 40/1996).

Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus karena dengan dilakukannya perpanjangan, hak atas tanah tidak hapus, hanya jangka waktu hak atas tanah (HGB-nya) saja yang diperpanjang. Sebaliknya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbarui itu berarti hak atas tanah (HGB) yang semula telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka waktu HGB hak atas tanahnya menjadi hapus, sedangkan hapusnya hak atas tanah menyebabkan Hak Tanggungan ikut hapus. Walaupun kepada pemegang HGB semula melalui pembaruan hak diberikan

sertifikat HGB terhadap tanah yang sama, namun nomor sertifikat HGB yang baru pasti beda dengan nomor sertipikat HGB yang lama (yang berakhir jangka waktunya). Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan, maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang, sebab dengan dikeluarkannya sertipikat HGB yang baru, walaupun subyek dan obyeknya tetap sama, menyebabkan tidak terpenuhinya syarat dari Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan ternyata pembebanan Hak Tanggungan baru atas suatu Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidak selalu berjalan dengan mudah. Terkadang ada debitor/ pemilik jaminan yang enggan untuk menandatangani APHT dan keberatan dibebani biaya pembebanan Hak Tanggungan baru. Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal demikian bank biasanya mempersiapkan perjanjian atau klausula yang melindungi kepentingan pihak bank / kreditor sendiri, yaitu pada saat penandatanganan perjanjian kredit pertama kali dilakukan, karena biasanya dalam keadaan demikian debitor lebih mudah diajak bernegosiasi dan bersedia menandatangani perjanjian yang berisi klausula atau kuasa kepada bank untuk pada waktunya atas nama debitor atau pemilik jaminan untuk melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Sebelum sampai pada pembahasan tentang praktek pelaksanaan pembebanan ulang atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, terlebih dahulu penulis kemukakan, bagaimana praktek pelaksanaan perpanjangan atau pembaruan dari Hak Guna Bangunan itu sendiri agar dapat diperoleh gambaran yang lebih lengkap.

A.1. Praktek Pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaruan Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Kantor Pertanahan Kota Tegal pada tanggal 23 Mei 2008 diketahui bahwa saat ini praktek pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaruan HGB dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Adapun urutan kegiatan yang harus dilalui untuk melakukan perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

A. Pemohon :

Permohonan Perpanjangan atau Pembaruan HGB diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi tanah yang bersangkutan. Surat permohonan tersebut memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon
 - a. Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data fisik dan data yuridis :
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya, yaitu sertifikat HGB;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (surat ukur atau gambar situasi dengan menyebutkan tanggal dan nomornya);

- c. Jenis tanah (pertanian atau non pertanian);
- d. Penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara) .

3. Lain-lain :

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu

Permohonan Perpanjangan atau Pembaruan Hak Guna Bangunan tersebut menurut Pasal 34 dilampiri dengan :

1. Non Fasilitas Penanaman Modal :

a. Mengenai pemohon :

- 1) Jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan RI;
- 2) Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai tanahnya :

- 1) Data yuridis : Sertifikat
- 2) Data fisik : surat ukur, gambar situasi;
- 3) Surat lain yang dianggap perlu.

2. Fasilitas Penanaman Modal :

- a. Foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;

- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukkan penggunaan tanah atau surat izin pencandangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen non teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- f. Surat ukur, apabila ada.

B. Pejabat atau Petugas Seksi Hak atas Tanah :

- a. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- b. Mencatat dalam formulir isian.
- c. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
- d. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Kepala Kantor Pertanahan :

- a. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan perpanjangan dan pembaruan HGB dan memeriksa

kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut.

- b. Memerintahkan kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan perpanjangan atau pembaruan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering rapport).
- c. Dalam hal data fisik dan data yuridis belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- d. Dalam hal keputusan pemberian HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaruan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- e. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaruan HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

D. Kepala Kantor Wilayah :

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan Memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas tanah untuk mencatat permohonan tersebut

dalam daftar isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data yuridis, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan perpanjangan atau pembaruan HGB tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaruan HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaruan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- d. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan dan pembaruan HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan yang dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

E. Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN :

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat permohonan tersebut dalam formulir isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data yuridis,

dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah untuk melengkapinya.

- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Menerbitkan keputusan pemberian perpanjangan atau pembaruan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

F. Pemohon :

Menerima keputusan perpanjangan atau pembaruan HGB atau keputusan penolakan perpanjangan atau pembaruan HGB melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Dengan demikian selesailah proses perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Bangunan tersebut.

A.2. Proses Pembaruan Hak Tanggungan atas HGB yang telah Diperbarui sementara Kreditnya belum Jatuh Tempo.

Menurut UUHT, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui suatu proses yang terdiri dari dua tahap :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;

- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.³⁶

Seperti diketahui, bahwa berakhirnya jangka waktu HGB yang menjadi obyek Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut. Dan hapusnya Hak Tanggungan, tentu saja tidak menyebabkan hutangnya menjadi hapus. Namun, hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan hak jaminan atas tanah (Hak Tanggungan) sehingga kedudukan kreditor bukan preferen lagi melainkan kreditor konkuren.

Dalam hal sebelum jangka waktu HGB berakhir haknya sudah diperpanjang, maka Hak Tanggungannya tidak sempat hapus, sehingga tetap membebani HGB yang diperpanjang tersebut, karena dalam hal perpanjangan HGB, yang berubah hanya jangka waktunya karena ditambah sedangkan haknya tetap. Hal ini berbeda dengan pembaruan HGB.

Dalam hal pembaruan HGB, hak semula hapus dan diikuti dengan royalti, kemudian diberikan kepada pemilik yang sama dengan hak yang baru. Walaupun pemilik, luas tanah dan jenis haknya tetap (HGB) tetapi nomor sertifikat HGB yang baru pasti beda. Perbedaan nomor sertifikat HGB tersebut akan menyebabkan tidak terpenuhinya asas spesialisasi yang harus dipenuhi dalam Hak Tanggungan apabila tidak diikuti dengan pembuatan ulang SKMHT dan APHT.

³⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2002

Jika terjadi pembaruan HGB, maka apabila hak atas tanah tersebut tetap dijadikan agunan kredit maka atas HGB yang baru tersebut harus dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan.

Dalam praktek berdasarkan hasil penelitian pada PT. Bank BRI dan 5 (lima) orang PPAT di Kota Tegal, proses pembebanan ulang Hak Tanggungan atas HGB yang diperbarui tetap melalui 2 (dua) tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, hanya saja tidak didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Tentang pembebanan ulang Hak Tanggungan atas sertipikat HGB hasil pembaruan hak Notaris/ PPAT Lily Hidayati mengemukakan :³⁷

- Bahwa dalam praktek di kalangan PPAT yang ada di Kota Tegal bahwa pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB hasil pembaruan hak dapat dilaksanakan berdasarkan SKMHT baru yang dibuat setelah jangka waktu HGB-nya habis.
- Guna memberi perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal HGB yang dibebani Hak Tanggungan yang berakhir hak atas tanahnya sehingga Hak Tanggungannya menjadi hapus, sementara kreditnya belum jatuh tempo, dapat dilakukan dengan cara membuat Akta Fidusia atas bangunannya dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang berlaku sementara semenjak berakhirnya jangka waktu HGB sampai dengan keluarnya sertipikat HGB hasil pembaruan hak.

³⁷ Lily Hidayati, *Wawancara Pribadi*, Notaris/ PPAT Kabupaten Tegal, tanggal 15 Mei 2008

Setelah itu baru dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan atas HGB hasil pembaruan ulang hak tersebut.

Menurut Abu Zairi, Notaris/ PPAT Kabupaten Tegal, apabila HGB akan jatuh tempo bank meminta diperpanjang atau ditingkatkan menjadi Hak Milik. Perpanjangan atau peningkatan HGB menjadi Hak Milik harus diikat dengan SKMHT baru. Apabila kreditnya besar yaitu diatas Rp. 50.000.000,- jangka waktu berlakunya SKMHT hanya 1 (satu) bulan, sedangkan proses di Kantor Pertanahan relatif lama.³⁸

Untuk mengantisipasi hal tersebut maka didalam SKMHT dan APHT ditambahkan janji : “ Apabila diterbitkan sertipikat baru dengan nomor, luas berapapun dan hak apapun tetap terikat sebagai dokumen jaminan perjanjian kredit yang bersangkutan pada bank...” Janji tersebut dicantumkan pada pasal tambahan, jadi pihak bank tidak perlu khawatir apabila SKMHTnya tidak berlaku karena tetap ada jaminan utang.

Pencantuman janji tersebut tidak semua Notaris/ PPAT di Kota Tegal melakukannya. Kebanyakan Notaris/ PPAT membuat SKMHT langsung 3 (tiga) blanko dan debitur dikenakan biaya 3 X lipat, tentu saja hal ini sangat memberatkan debitur. Alasan Notaris/ PPAT membuat SKMHT 3 blanko karena anjuran dari Kantor Pertanahan.

Lebih realistis apabila jangka waktu berlakunya SKMHT bagi hak atas tanah yang belum terdaftar ditetapkan selambat-lambatnya 3 bulan bukan sejak diberikannya SKMHT tersebut, tetapi selambat-lambatnya 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

³⁸ Abu Zairi, *Wawancara Pribadi*, Notaris/ PPAT Kabupaten Tegal, tanggal 12 Mei 2008

Menurut ketentuan Pasal 2 PMA/ KBPN Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit Usaha Kecil dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang persertipikatannya sedang dalam pengurusan adalah berlaku 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah, dirasakan lebih akomodatif daripada ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT.

Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak mustahil, yaitu sebagaimana beberapa kasus yang ada memperlihatkan keadaan yang demikian bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan. Kemacetan itu terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi, baik diluar negeri maupun didalam negeri. Bila terjadi perubahan-perubahan yang demikian sudah barang tentu debitor enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya. Karena debitor yang nakal melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani Hak Tanggungan diatas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya itu.

Selanjutnya proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, khususnya Pasal 114 s/d 119,

sedangkan prosedurnya diatur dalam Instruksi Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 yang urutan kegiatannya sebagai berikut :

1. PPAT (pemohon) membawa dokumen untuk diserahkan kepada petugas teknis di loket II. Apabila dokumen lengkap petugas yang bersangkutan membubuhkan tanda tangan, cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar dari PPAT sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu. Bersamaan dengan tanda terima berkas tersebut pemohon akan menerima SPS (Surat Perintah Setor) biaya pendaftaran Hak Tanggungan untuk disetor ke bagian keuangan (loket III).
2. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan dokumen yang disyaratkan maupun karena pada dokumen yang diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerimaan berkas yang bersangkutan Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidak lengkapan tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan memberitahukan jenis kekurangan yang ditemukan.
3. Loker III menerima pembayaran berdasarkan SPS dan membuat kwitansi dan salinannya yang diberikan kepada pemohon, membukukan pembayaran tersebut dan selanjutnya menyampaikan bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan ke petugas teknis (loket II) kembali.
4. Loker II (petugas teknis) membukukan dan meneruskan ke Kasubsi PPH & PPAT yang kemudian akan : dipelajari, memberi pengarahan, menunjuk

petugas pelaksana sub seksi PPH & PPAT untuk menangani dan menyampaikan seluruh dokumen ke petugas pelaksana.

5. Petugas pelaksana akan :

- Mencocokkan data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah dengan buku tanah yang dipinjam dari bagian arsip;
- Meneliti seluruh dokumen (identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, APHT beserta bukti alas haknya);
- Membukukan pada buku daftar Hak Tanggungna mencatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah;
- Membuat konsep : buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah :
 - a. Tanggal hari ketujuh setekah tanggal tanda terima, jika obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - b. Tanggal hari ketujuh setelah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Tanggal hari ketujuh setelah tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - d. Tanggal hari ketujuh setelah pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak

Tanggung dan pencatatan diatas diberi tanggal hari kerja berikutnya.

- Meneruskan seluruh dokumen kepada Kasubsi PPH dan PPAT.

6. Kasubsi PPH & PPAT akan :

- Meneliti kembali seluruh dokumen;
- Membubuhkan paraf pada buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan;
- Meneruskan kepada Kasi P & PT.

7. Kasi P & PT akan :

- Meneliti ulang seluruh dokumen;
- Membubuhkan paraf pada buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan;
- Meneruskan ke Kepala Kantor.

8. Kepala Kantor akan :

- Melakukan pengecekan terakhir;
- Menandatangani buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan;
- Meneruskan pada petugas pelaksana.

9. Petugas pelaksana : Membubuhkan dan meneruskan ke loket III (bagian keuangan).

10. Loker III (Bagian Keuangan) akan membukukan dan meneruskannya ke loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah).

11. Loker IV (petugas yang menyerahkan sertifikat) melakukan :

- Mencatat nomor pembukuan loket III, petugas pelaksana dan catatan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertipikat hak atas tanah;
- Mencatat tanggal dan penandatanganan penerima sertipikat hak atas tanah dan sertipikat Hak Tanggungan oleh pemohon;
- Mengarsipkan dokumen, buku tanah hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan.

Sertipikat hak atas tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan apabila dalam APHT tidak dicantumkan janji bahwa sertipikat akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedang apabila didalam APHT tercantum janji tersebut maka sertipikat hak atas tanah itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu. Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Yang Berupa Hak Guna Bangunan Dalam Hal Jangka Waktu Haknya Berakhir Sebelum Kreditnya Jatuh Tempo.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan terhadap PT. Bank BRI Cabang Tegal yang pernah menerima agunan berupa tanah dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo diperoleh data untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank apabila menerima HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.³⁹

³⁹ Amir Mukminin, *Wawancara Pribadi*, Account Officer PT. Bank BRI Cabang Tegal, tanggal 06 Mei 2008

Untuk mendapatkan kredit di PT. Bank BRI Cabang Tegal harus melalui tahap-tahap yang akan diuraikan dengan struktur dan keterangan berikut ini :

1. Calon debitur mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak bank, dengan dilampiri data, antara lain meliputi :

- Foto copy identitas debitur, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur beserta istri/ suami dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjamin beserta suami/ istri, Akta Nikah, Kartu Keluarga, Surat Bukti Kewarganegaraan (SBKRI) dan ganti nama jika debitur/ penjamin Warga Negara Keturunan Cina.

Hal ini diperlakukan jika debitur adalah debitur perorangan.

- Jika debitur adalah Badan Usaha/ Badan Hukum, ditambahkan dengan Akta Pendirian berikut perubahannya, sampai perubahan yang terakhir. Hal ini untuk menentukan siapakah yang berhak mewakili Badan Usaha/ Badan Hukum, baik dalam meminjam uang maupun menjaminkan.

Berkaitan dengan hal ini pihak bank biasanya meminta agar debitur membuat pernyataan bahwa akta-akta yang diserahkan adalah akta yang berlaku sampai perubahan terakhir pada badan Usaha/ Badan Hukum tersebut serta membebaskan pihak bank bila ternyata ada kekeliruan dalam hal siapa yang mewakili Badan Usaha/ Badan Hukum tersebut, karena memang akta yang diserahkan pada bank tidak lengkap.

- Laporan keuangan 3 (tiga) bulan terakhir.
- Foto copy sertifikat jaminan, berikut foto copy IMB dan PBB tahun terakhir yang telah dibayarkan.

- NPWP, selama kredit digunakan untuk modal usaha/ modal kerja dengan plafond mulai Rp. 50.000.000,- (Limapuluh Juta Rupiah) keatas serta untuk jenis Kredit Rekening Koran dengan nominal berapapun.
 - Foto copy ijin usaha.
2. Semua permohonan kredit yang telah diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit, dengan tetap memperhatikan faktor 5C.

Jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat materiil maupun immaterial, yang dikenal dengan istilah “Five C’s Of Credit”, seperti tersebut dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, yaitu “Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economy”.

Yang dimaksud dengan Character adalah kepribadian, sifat, moral dari calon debitor atau pengusaha yang meminta kredit, apakah ia dalam kondisi yang sulit tetap mengutamakan kewajibannya untuk membayar hutangnya. Hal ini dapat dapat diketahui oleh petugas Bank baik dengan cara melakukan diskusi atau wawancara dengan calon debitor maupun dengan melakukan cross check atas informasi yang diterima oleh calon debitor tersebut kepada supplier, teman bisnis bahkan kompetitornya. Seseorang yang dikenal misalnya sebagai penipu, pemabok, penjudi berarti mempunyai character yang kurang baik dan biasanya cenderung menghindar dari tanggung jawab.

Capacity adalah kemampuan calon debitor untuk mengelola uahanya dengan baik sehingga menunjukkan peningkatan kualitas dan kuantitas usaha maupun keuntungan. Kemampuan seorang calon debitor dalam mengelola usaha dapat diketahui antara lain dari laporan keuangan dan sejarah berdirinya usaha

yang ditekuni, misalnya dari menjalankan usaha dalam rumah sewaan dengan tiga orang karyawan dan omset penjualan hanya puluhan juta perbulan setelah beberapa tahun mempunyai gedung sendiri dan cabang-cabang usaha dengan puluhan atau ratusan karyawan omsetnya menjadi milyaran rupiah perbulan dan sebagainya.

Capital adalah modal usaha yang dimiliki oleh calon debitor sendiri. Pada umumnya Bank tidak memberikan fasilitas kredit 100% dari kebutuhan calon debitor. Bagian yang tidak dibiayai dengan kredit harus dipenuhi dari modal sendiri, yang tujuannya agar debitor selalu mempunyai rasa memiliki atas usahanya serta menghindari resiko spekulasi usaha yang tidak wajar.

Collateral adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitor atas fasilitas kredit yang diterima dan pada saat diperlukan dapat dijual guna pelunasan hutangnya apabila ternyata debitor wanprestasi. Collateral merupakan sumber pembayaran terakhir dari penyelesaian kredit macet. Oleh karena itu pengikatan jaminan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Misalnya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan tidak cukup hanya sampai ditandatanganinya SKMHT atau APHT saja, tetapi harus didaftar oleh Kantor Pertanahan setempat, sebab tanpa pendaftaran Hak Tanggungan belum lahir.

Condition of Economy, yaitu situasi dan kondisi ekonomi dalam kurun waktu tertentu yang dapat mempengaruhi kredit yang diberikan, misalnya tingkat inflasi, resesi karena situasi dalam negeri maupun luar negeri yang jika terjadi akan berpengaruh langsung terhadap usaha debitor dan akhirnya dapat mengalami kesulitan dalam mengembalikan kreditnya.

Purpose atau tujuan, yang menjadi sorotan dari segi ini yaitu menyangkut tujuan penggunaan dari kredit tersebut apakah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif atau produktif atau dipakai untuk kegiatan yang bersifat spekulatif.

Prospek atau masa depan dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan kredit tersebut, adapun unsur-unsur yang menjadi penilaian mengenai prospek tersebut yaitu : bidang usaha, pengelolaan bidang usaha, kebijakan pemerintah, dan sebagainya. Payment atau cara pembayarannya, hal ini menjadi perhatian untuk itu mengenai kelancaran aliran dana (cash flow)

Returns atau balikan, maksudnya yaitu hasil yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan tersebut. Repayment atau perhitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan atau kredit. Risk Bearing ability, yaitu perhitungan besarnya kemampuan debitur dalam menghadapi risiko yang tidak terduga.

Analisis evaluasi kredit yang meliputi 5C tersebut dilakukan oleh :

- Account Officer (AO), kegiatannya meliputi :
 - membuat Laporan Kunjungan Usaha untuk memberikan gambaran mengenai calon debitur, agar pihak Analisis Kredit, Taksasi dan Legal Officer dapat membuat analisa sesuai dengan bidang mereka.
 - melakukan BI checking untuk mengetahui fasilitas kredit yang diterima calon debitur dari bank lain serta kolektibilitasnya (apakah lancar, kurang lancar ataukah macet).
 - memantau perkembangan usaha serta kegiatan yang bersifat pemeliharaan (maintenance) debitur baik sebelum maupun sesudah kredit diberikan oleh bank.

- Analisis Kredit yang membuat Memorandum Analisis Kredit (MAK) yang antara lain memuat :
 - Tujuan penggunaan kredit, yaitu dengan melihat apakah kredit digunakan untuk memulai usaha baru ataukah pengembangan usaha. Kredit yang digunakan untuk memulai usaha baru tentu akan diterapkan syarat yang lebih ketat dan selektif daripada untuk pengembangan usaha.
 - Jumlah kredit yang dimohon dan jaminan apa yang diberikan (kredit yang diberikan tidak boleh over finance dan jaminan yang diberikan harus mengcover kredit yang diminta).
 - Omzet ataupun pendapatan dari hasil usaha calon debitur, hal ini penting untuk mengetahui kemampuan membayar hutang berikut bunganya dari calon debitur.
 - Keadaan usaha dari calon debitur saat ini, apakah benar-benar membutuhkan tambahan dana, sehingga kredit yang diberikan tidak over finance.
 - Bagaimana prospek usaha calon debitur, hal ini untuk mencegah agar kredit tidak macet ditengah jalan.
 - Menentukan besarnya kredit yang diminta beserta jenis kreditnya berdasarkan jaminan yang diberikan dan kemampuan bayar debitur, dimana hasil tersebut akan dibawa dan diputuskan oleh komite kredit.
- Taksasi/ Appraisal yang membuat laporan berapa nilai pasar dan nilai jaminan menurut bank setelah dikurangi penyusutan, untuk menentukan apakah kredit yang diminta sudah tercover dengan jaminan tersebut. Hal yang menjadi pegangan penting dalam penilaian jaminan adalah :

1. Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis (marketable), meliputi :

- ❖ Dapat diperjual belikan bebas;
- ❖ Mudah dipasarkan;
- ❖ Kondisi dan lokasi strategis;
- ❖ Tidak cepat rusak;
- ❖ Manfaat ekonominya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.

2. Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis, yaitu :

- ❖ Tidak dalam sengketa;
- ❖ Ada bukti kepemilikan;
- ❖ Belum dijaminkan pada pihak lain;
- ❖ Memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan;
- ❖ Tidak digunakan sebagai tempat ibadah, tempat sosial serta prasarana umum lainnya, karena hal ini akan menyulitkan pihak bank dalam eksekusi jaminan apabila nantinya debitur wanprestasi.

➤ Legal Officer membuat Memorandum Analisis Yuridis (MAY) yang berisi legal opini, yang antara lain berisi :

- Pemeriksaan data-data calon debitur beserta izin-izin usaha yang dimiliki, apakah telah memenuhi syarat dalam artian telah lengkap, dan bila ada syarat yang belum lengkap agar dilengkapi maksimal pada saat pengikatan kredit dilakukan.
- Melakukan verifikasi atas kebenaran data tersebut, setelah mencocokkan dengan aslinya. Hal ini dapat dilakukan sebelum/ pada saat pengikatan kredit.

- penilaian terhadap jaminan kredit secara yuridis, dalam arti jaminan tersebut tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikan, belum dijaminkan pada pihak lain, memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan dan tidak digunakan sebagai tempat ibadah, tempat social serta prasarana umum lainnya, karena hal ini akan menyulitkan pihak bank apabila nantinya debitur wanprestasi.
 - Khusus mengenai jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, maka legal harus melihat tahun berapakah akhir jangka waktu hak tersebut, sehingga dapat menjadi acuan bagi pemutus kredit untuk memberikan maksimal jangka waktu kredit, yaitu sebelum hak tersebut berakhir. Tanah dengan status HGB dapat diterima dengan jaminan kredit dengan syarat bahwa fasilitas kredit harus sudah lunas 2 tahun sebelum SHG-nya jatuh tempo. Dalam praktek karena berbagai alasan seringkali fasilitas kredit “terpaksa” diperpanjang (restruktur) misalnya karena debitur tidak mampu membayar utangnya dengan seketika lunas. Oleh karena itu untuk mengamankan posisi bank terhadap jaminan HGB tersebut,
 - Setiap penerimaan jaminan HGB yang jangka waktunya sudah dekat masa berakhirnya, bank selalu meminta jaminan tambahan seperti jaminan stok barang, jaminan pribadi, jaminan tagihan piutang atau kendaraan roda empat/ mobil. Fasilitas kredit dengan kondisi jaminan yang demikian diberikan dengan sangat selektif.
3. Setelah analisa evaluasi kredit yang dilakukan oleh Account Officer (AO), Taksasi/ Appraisal dan Legal Officer, maka permohonan kredit tersebut dibawa ke komite kredit/ pemutus kredit yang terdiri dari Kepala Bagian Kredit (Credit

Section Head), Kepala Bagian Marketing (Marketing Manager), Pimpinan Cabang (Branch Manager) dan Koordinator dari Pimpinan-pimpinan Cabang (Business Coordinator). Putusan kredit dari komite tersebut dianggap sah jika dilakukan oleh tiga orang tersebut diatas, dan salah satunya haruslah Business Coordinator. Khusus mengenai kredit dengan plafond diatas Rp. 350.000.000,- (Tigapuluh Lima Puluh Juta Rupiah), berkas permohonan kredit harus dikirim ke Komite Pusat BRI dan diputuskan oleh Komite tersebut

Dari permohonan kredit yang diajukan, kredit tersebut dapat berupa :

a) Disetujui

Persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit telah lengkap dan layak serta plafond kredit telah disetujui oleh komite kredit sesuai dengan kegunaan kredit tersebut oleh calon debitur. Persetujuan kredit akan disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu yaitu :

- ❖ maksimum kredit;
- ❖ keperluan kredit;
- ❖ jenis dan sifat kredit;
- ❖ jangka waktu kredit;
- ❖ provisi;
- ❖ administrasi;
- ❖ denda;
- ❖ asuransi kebakaran dan asuransi jiwa jika kredit diberikan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah;
- ❖ Jaminan kredit.

b) Ditolak

Penolakan terjadi karena syarat yang diminta kurang lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau keinginan dari calon debitur yang menghendaki jumlah kredit lebih besar dari yang telah disetujui oleh pihak bank.

4. Keputusan kredit baik yang telah disetujui maupun ditolak oleh bank, diberitahukan oleh Account Officer untuk disampaikan kepada calon debitur. Terhadap kredit yang telah disetujui oleh bank dan calon debitur marketing akan membuat Surat Persetujuan Kredit yang berisi uraian jenis kredit, plafond, provisi dan administrasi, biaya-biaya lain seperti biaya materai, biaya taksasi, asuransi serta biaya notaris. Selain itu dalam Surat persetujuan Pemberian Kredit juga diuraikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur juga uraian tentang berapa jumlah Hak Tanggungan yang akan dipasang.

Terhadap kredit yang ditolak, marketing memberitahukan keputusan komite kredit beserta alasan penolakannya, dan terhadap semua data yang telah diterima dari calon debitur, wajib dikembalikan kembali kepada calon debitur.

Sifat kredit yang disetujui oleh bank, ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Kredit yang bersifat revolving (dapat diulang).

Kredit tersebut dapat diulang atau diperpanjang, dan biasanya digunakan untuk modal kerja. Dapat diberikan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sampai maksimal 1 (satu) tahun, dimana setelah itu dapat diperpanjang jangka waktunya, selama debitur membutuhkan dan telah disetujui oleh pihak bank karena kredit tersebut digunakan secara maksimal dan ada kelancaran dalam pembayaran kredit oleh debitur.

Biasanya kredit tersebut dapat diberikan dalam bentuk :

Kredit Rekening Koran (KRK)

Kredit ini digunakan untuk modal kerja, dimana perhitungan bunga didasarkan pada dana yang dipergunakan oleh debitor saja, bukan dari plafond. Namun pengenaan provisi dan biaya administrasi dari plafond dipungut dimuka pada awal pemberian kredit dan setiap perpanjangannya.

Debitur wajib mempunyai NPWP Perorangan maupun NPWP Badan Usaha/ Badan Hukum jika berupa Badan Usaha/ Badan Hukum.

Penarikan dana kredit tersebut dilakukan dengan menggunakan giro/ cek karena itu debitor wajib membuka giro pada bank tersebut.

Kredit Demand Loan (DL)

Kredit ini juga digunakan untuk modal kerja, dimana perhitungan bunga didasarkan pada dana yang dipergunakan oleh debitor saja, bukan dari plafond. Namun pengenaan provisi dan biaya administrasi dari plafond, dipungut dimuka pada awal pemberian kredit dan setiap perpanjangannya.

Tiap kali debitor akan menarik dana dari plafond kreditnya, harus mengisi Surat Aksep terlebih dahulu, dan penarikannya bisa dilakukan secara tunai. Karena itu debitor tidak diharuskan membuka giro, tetapi mutlak harus mempunyai tabungan di bank tersebut.

NPWP mutlak dimiliki jika jumlah kredit disetujui dengan nominal Rp 50.000.000,- (lima puluh juta) keatas.

Kredit Fixed Loan (Pinjaman Tetap)

Kredit ini digunakan sebagai modal kerja, dimana seluruh plafond dapat digunakan oleh debitor setelah pengikatan kredit dan jaminan, sedangkan tiap bulan debitor hanya mengangsur bunganya saja.

Pada akhir jatuh tempo kredit, plafond beserta bunga wajib dibayarkan kepada bank, kecuali jika diperpanjang, debitur hanya membayar bunga bulan yang berjalan dan biaya yang diperlukan untuk perpanjangan kredit.

b. Kredit yang bersifat unrevolving (tidak dapat diulang).

Kredit ini hanya diberikan satu kali dan tidak dapat diperpanjang. Biasanya dipergunakan untuk konsumsi, investasi, pembelian rumah maupun mobil yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), KPR Konstruksi maupun Kredit Pemilikan Mobil.

Pembayaran dilakukan secara mengangsur tiap bulan, yang terdiri dari pokok dan bunga.

Khusus mengenai Kredit Pemilikan Rumah termasuk KPR Konstruksi, wajib dilengkapi dengan asuransi jiwa debitur, karena kredit ini biasanya diberikan dalam jangka waktu yang panjang, sehingga apabila debitur meninggal sebelum kredit berakhir, akan dilunasi oleh asuransi jiwa yang mengcover. Hal ini bertujuan untuk melindungi bank agar pembayaran kredit terjamin dan juga melindungi ahli waris dari debitur itu sendiri.

Mengenai KPR Konstruksi, diberikan oleh bank jika tujuan kredit untuk pembangunan rumah maupun pabrik/ ruko/ toko, dimana jaminan awalnya berupa tanah kosong.

Pencairan kredit biasanya dilakukan oleh bank dengan melihat prestasi bangunan yang dibangun tersebut., selama plafond belum digunakan sepenuhnya, debitur hanya membayar bunga saja, dan pada saat plafond diberikan sepenuhnya oleh pihak bank kepada debitur, pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur pokok dan bunga.

Untuk Kredit Pemilikan Mobil wajib dicover dengan asuransi all risk selama masa kredit, dan usia kendaraan maksimum 8 tahun disaat kredit tersebut lunas.

5. Setelah Persetujuan Pemberian Kredit tersebut diberitahukan dan disetujui oleh calon debitur, maka seluruh berkas pengajuan kredit berikut Persetujuan Pemberian Kredit diserahkan kepada Legal Officer untuk dilakukan pengikatan kredit dan pengikatan jaminan secara notariil, melalui Notaris/ PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank.
6. Setelah proses pengikatan kredit dan pengikatan jaminan dilakukan, maka berkas tersebut diserahkan kepada Administrasi Kredit untuk diproses penciran kredit/ proses realisasi kredit. Setelah kredit cair, monitoring terhadap penggunaan kredit harus tetap dilakukan, sebab jika fasilitas kredit dipergunakan menyimpang dari tujuan permohonannya dapat mengakibatkan kreditnya menjadi macet. Misalnya permohonan kredit untuk modal kerja akan menjadi bermasalah jika dipakai untuk investasi saham karena investasi saham itu adalah spekulasi. Pengawasan kredit dilakukan oleh bagian Administrasi Kredit dan Account Officer. Bagian Administrasi Kredit mengawasi kelancaran pembayaran bunga/ cicilan kredit dan laporan-laporan yang menjadi kewajiban debitur (pengawasan administratif), sedangkan Account Officer melihat secara langsung penggunaan dari fasilitas kredit yang diberikan dan kemajuan usaha si debitur setelah kredit diberikan serta mendengar keluhan-keluhan sehingga dapat memberi arahan kepada debitur untuk lebih mengembangkan usahanya sehingga kredit yang diberikan bisa lancar.

Secara teoritis pada umumnya bank dapat saja memberikan kredit tanpa collateral, karena pada dasarnya kredit itu adalah kepercayaan dari kreditur kepada seorang debitur bahwa ia mampu membayar utangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang sudah ditandatangani. Kepercayaan bank timbul karena hubungan baik yang begitu lama dengan nasabahnya. Namun asas perbankan yang sehat menghendaki setiap fasilitas kredit hendaknya dicover dengan agunan. Pemberian agunan oleh debitur dari sisi bank/ kreditur dapat menunjukkan kesungguhan dan komitmen dari calon debitur dalam menjalankan usahanya. Misalnya, calon debitur yang punya tujuan tertentu yang kurang baik enggan memberikan fixed assetnya marketable seperti rumah tinggal atau tempat usaha tapi hanya mau memberikan jaminan berupa tanah kosong yang lokasinya berada di pinggir kota atau lokasi lainnya yang kurang marketable. Hal demikian bagi bank menunjukkan itikad buruk dari calon debitur.

Menurut Munir Fuady, dari segi kacamata hukum, hubungan bank dengan nasabah terdiri dari dua bentuk, yaitu : ⁴⁰

1. Hubungan kontraktual

Hubungan yang paling utama dan lazim antara bank dengan nasabah adalah hubungan kontraktual. Hal ini berlaku hampir terhadap semua nasabah, baik nasabah debitur, nasabah deposan, ataupun nasabah non debitur non deposan.

Terhadap nasabah debitur, hubungan kontraktual tersebut berdasarkan atas suatu kontrak yang dibuat antara bank sebagai kreditur (pemberi dana) dengan pihak debitur (peminjam dana).

⁴⁰ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang Tahun 1998*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal102-105.

Hukum kontrak yang menjadi dasar terhadap hubungan bank dan nasabah debitur bersumber dari ketentuan-ketentuan KUH Perdata tentang kontrak (buku ketiga). Sebab menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berkekuatan sama dengan undang-undang bagi kedua belah pihak.

2. Hubungan non kontraktual

Dalam hubungan non kontraktual ini mengindikasikan bahwa hubungan antara nasabah dengan bank tidak sekedar hubungan kontraktual semata-mata. Dalam hal ini ada semacam “amanah” yang diemban oleh pihak perbankan untuk kepentingan nasabahnya. Hal ini dapat dilihat misalnya : Dalam hal bank memberikan jasa pengiriman uang untuk kepentingan nasabahnya, maka dalam hal ini akan menempatkan posisinya sebagai “pelaksana amanat” dari nasabahnya.

Selanjutnya dalam hal bank bertindak sebagai Custodian, maka bank akan memposisikan diri dalam kedudukan sebagai “Penerima Kuasa” atau sebagai “Trustee” dari nasabahnya.

Salah satu faktor penyebab runtuhnya beberapa bank yang menjadi problem besar bisnis perbankan di Indonesia adalah kredit macet. Dalam praktek tidak mudah menjelaskan mengapa suatu kredit yang disalurkan meskipun sudah dipertimbangkan dan dianalisis oleh bank secara matang seringkali mengalami kegagalan.

Mestinya, untuk menutupi kerugian bank akibat kegagalan kredit itu, termasuk keuntungan yang diharapkan jika kredit berjalan dengan lancar, bank dapat menjual agunan yang telah diberikan oleh debitur, yang selama ini dikenal dalam bentuk tanah dan bangunan , mengingat *pertama*, nilai pasar atau harga

barang agunan tersebut (menurut taksiran bank sebelum kredit diberikan) selalu lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan. *Kedua*, peminat atau calon pembeli tanah dan atau bangunan itu terus meningkat karena tanah yang tersedia itu jumlahnya terbatas.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemberian kredit pada PT. Bank BRI adalah sebagai berikut :

- ❖ Bank bisa memberikan kredit tanpa jaminan berupa benda tetap (fixed asset) maupun mobil, namun pemberian kredit tersebut harus diberikan secara selektif. Biasanya diberikan secara kelompok dari karyawan suatu perusahaan baik swasta maupun pemerintah namun pembayaran gaji karyawan tersebut melalui pihak bank (payroll), sehingga bank mempunyai kuasa untuk mendebet tabungan karyawan tersebut pada saat menerima gaji bulanan mereka. Kredit ini dikenal dengan sebutan kredit kelompok, dimana pemilihan instansi dilakukan oleh pihak bank pada perusahaan yang dikenal dan solid.
- ❖ Bank akan memilih jaminan yang mempunyai nilai ekonomi tinggi dalam arti marketable seperti rumah maupun tempat usaha debitur, karena jaminan tersebut lebih mudah dalam penjualannya jika nanti debitur wanprestasi. Karena itu bank cenderung menolak kredit tersebut jika jaminan yang diberikan debitur tidak mengcover kredit yang diberikan.

Khusus mengenai tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dapat diterima sebagai jaminan kredit, dengan syarat kredit tersebut jangka waktunya lebih dari jatuh tempo hak tersebut dimungkinkan juga, namun diberikan dengan selektif dan mengingat sifat kredit tersebut apakah, apakah bisa

diperpanjang atau tidak. Selama kredit tersebut diperpanjang (revolving), tentu akan mudah bagi bank untuk memantau jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, karena setiap kali diperpanjang selalu ada review dari Analis, Taksasi, dan Legal. Lain halnya jika kredit tidak diperpanjang (unrevolving), tentu memerlukan perhatian khusus, karena bila sampai berakhir haknya, sedangkan kredit belum berakhir, pihak bank disini tentu akan mengalami kerugian karena hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren, yang hanya berhak atas bangunan yang berdiri diatas tanah yang menjadi jaminan, sedangkan hak atas tanah tersebut kembali kepada negara. Menjadi tugas Legal Officer untuk memantau tiap tahun tentang jatuh tempo hak tersebut dan dilakukan perpanjangan haknya pada Notaris/ PPAT yang digunakan oleh bank, selama kredit tergolong kolektibilitas 1 (kredit lancar). Untuk kredit yang masuk dalam kolektibilitas 2, 3, 4, 5 (dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet) kredit dan jaminan tersebut menjadi tanggung jawab Asset Recovery Management (ARM).

- ❖ Pihak bank selalu menawarkan pilihan untuk melakukan perubahan hak menjadi Hak Milik atau memperpanjang jangka waktu hak tersebut bersamaan dengan pengikatan kredit dan jaminan, dan tentu saja semua biaya untuk keperluan tersebut dibebankan kepada pihak debitur.
- ❖ Hal terpenting dalam pemberian kredit selain unsure jaminan adalah dengan melihat *character* dan *capacity* dari calon debitur dalam melakukan pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh bank.

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang

yang biasa. Perjanjian kredit menyangkut kepentingan nasional. Hal ini dapat dibaca dari penjelasan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang antara lain menyatakan bahwa perbankan memiliki peranan yang strategis didalam trilogi pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berdasarkan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak

Fungsi penghimpunan penyaluran dana itu berkaitan dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan dana tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan. Dana yang disalurkan oleh perbankan perlu mendapat perlindungan, karena dana itu milik masyarakat.

Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, memang tidak dijumpai ketentuan yang menyatakan bahwa bank hanya memberi kredit apabila ada agunan. Secara teoritis agunan (collateral) bagi bank bukan merupakan syarat utama bagi pemberian suatu fasilitas kredit. Bank bukanlah rumah gadai. Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 ditegaskan bahwa :

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”

Selanjutnya dalam penjelasan dari Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut :

“Kredit yang diberikan oleh Bank, juga mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas per kreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan kreditor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut , sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya berupa girik, petok, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan *agunan tambahan*”.

Hal ini yang membedakan Bank dengan rumah gadai, dimana jaminan yang akan dijadikan barang yang digadai saja yang diutamakan dalam pemberian sejumlah plafond pinjaman, tanpa memandang character dan capacity dari peminjamnya.

- ❖ Untuk menutupi kerugian bank sebagai akibat kegagalan kredit sehingga menimbulkan kredit macet, bank akan menjual agunan yang diberikan oleh debitur, biasanya dalam bentuk tanah dan bangunan, mengingat pertama karena nilai pasar atau harga tanah dan bangunan selalu lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan oleh bank. Kedua, peminat atau calon pembeli tanah dan bangunan itu terus meningkat karena tanah yang tersedia itu terbatas.

- ❖ Dalam setiap pemberian kredit, Bank selalu menjalankannya dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian (prudential). Hal ini untuk mencegah adanya kredit macet, yang berakibat buruk bagi Bank itu sendiri.

Berdasarkan segi asas hukum kita mengetahui bahwa hak jaminan termasuk Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang obyeknya tanah termasuk perjanjian accessoir.

Cara berakhirnya hipotik yang lazim terjadi, karena hapusnya hutang pokok. Hapusnya hutang itu, mengakibatkan hipotik sebagai hak accessoir menjadi hapus (Pasal 1381 KUH Perdata). Jika pembayaran itu terjadi sebagian, maka hipotik tetap berlaku sepenuhnya, sebagai akibat asas tidak dapat dibagi-bagi.

Di dalam sistem UUPA terdapat juga ketentuan-ketentuan mengenai berakhirnya hipotik (yang dimaksud hipotik dalam ketentuan UUPA adalah Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hipotik), sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 No.BA 10/241/10, karena hapusnya hak atas tanah. Tanahnya kembali dalam kekuasaan Negara.

Khusus mengenai kredit yang diberikan oleh Bank BRI, pihak bank menerima jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan karena memang menurut ketentuan Undang-undang hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yang menjadikan pemegangnya sebagai kreditor preferen.

Pihak bank dalam menerima Hak Guna Bangunan akan tetap memperhatikan sifat-sifat dari Hak Guna bangunan tersebut, yang berakibat hapusnya Hak Guna Bangunan antara lain :

- Karena berakhir jangka waktunya.
- Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, oleh pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena alasan-alasan tertentu, yaitu :
 - Tidak dipenuhinya kewajiban oleh pemegang hak;
 - Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau dengan perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan tanah;
 - Adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- Karena ditelantarkan
- Jika tanahnya musnah
- Dicabut untuk kepentingan umum

Hal ini menimbulkan masalah terhadap hipotik sebagai hak accessoir dan sebagai hak kebendaan yang mempunyai *droit de suite*, hal ini merugikan pemegang hipotik atau bank karena piutangnya tidak lagi mempunyai jaminan. Memang kreditor masih dapat jaminan pelunasan piutangnya dengan benda-benda lain milik debitor, akan tetapi kedudukannya tidak preferen, tetapi konkuren.

Untuk mengatasi masalah ini, pihak bank akan sangat selektif menerima Hak Guna Bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit, dengan tetap

memperhatikan jangka waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu kredit yang diberikan, agar tidak terjadi kekecewaan dibelakang hari yang tentunya akan merugikan pihak bank.

Berdasarkan hasil penelitian, PT. Bank BRI Cabang Tegal pernah menerima kredit yang obyeknya HGB yang sudah habis waktunya akan tetapi kreditnya belum jatuh tempo dan tidak bisa diperpanjang. Obyek HGB tersebut adalah sebuah ruko. Kasus ini kebetulan terjadi sekitar tahun 2000 dan penyelesaiannya adalah pihak bank memberi keringanan untuk mencicil hutang dan bunganya dengan diberi jangka waktu tertentu.

Berbicara perlindungan hukum terhadap kreditor dalam rangka Hak Tanggungan tentu saja tidak terlepas dari perlindungan hukum terhadap debitor atau pemilik jaminan serta pihak-pihak terkait lainnya.

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor . Perlindungan juga diberikan kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang berkepentingan bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan.⁴¹

Mendapat perlindungan hukum merupakan dambaan setiap orang dalam hal salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan isi kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu perjanjian. Jadi perlindungan hukum merupakan akibat hukum dari perikatan, karena perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, Op Cit, hal 405

(1) KUH Perdata). Sedangkan perikatan bisa lahir karena perjanjian atau karena undang-undang.

Dalam UUHT tidak dijumpai ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Menurut Pasal 18 ayat (1) huruf d disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan hak atas tanah (HGB) bisa hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut (Pasal 40 UUPA).

Dengan berakhirnya jangka waktu HGB, maka hak atas tanahnya menjadi hapus, dan hapusnya HGB mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Namun, hapusnya Hak Tanggungan tentu saja menyebabkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Jadi, sejak hapusnya Hak Tanggungan piutang dari kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan lagi. Kreditor untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang preferen, melainkan sebagai kreditor konkuren (Pasal 1131 KUH Perdata)

Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan dalam praktek, terutama kreditor. Dengan demikian menimbulkan kurang kepastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan sebagai perjanjian aksesoir dari suatu perjanjian utang-piutang.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan bahwa dalam hal demikian tidak terdapat zaaksgevolg, HGB yang jangka waktunya berakhir

kembali kepada Negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah melainkan menguasai tanah. Lebih lanjut beliau mengemukakan hipotik (dibaca: hak Tanggungan) yang tidak mempunyai kedudukan kuat, yang tidak mempunyai sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya) tidak akan memenuhi lagi kebutuhan lalu lintas perbankan, lalu lintas modal dan perkreditan yang modern dan internasional. Terlebih dalam era pembangunan sekarang ini dimana diperlukan banyak kredit untuk pembangunan, investasi-investasi modal baik dalam negeri maupun luar negeri dimana memerlukan lembaga hipotik (baca: Hak Tanggungan) sebagai jaminan, kemampuan Hak Tanggungan harus dipertahankan atau ditingkatkan.⁴²

Sebagai sumber pembayaran atau pelunasan utang yang terakhir (pelunasan utang dengan penjualan jaminan hanya ditempuh oleh bank jika upaya-upaya lain tidak mendatangkan hasil) apabila debitor cidera janji, perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan termasuk jika terjadi hak atas tanah (HGB) yang dijadikan agunan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo, sangat diperlukan. Jika dalam hal demikian kreditor tidak mendapat perlindungan hukum, maka hal itu dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat, mengingat dana kredit tersebut tidak lain adalah dana milik masyarakat.

Dalam UUPA ternyata suatu hak atas tanah jatuh kembali kepada Negara tidak selalu menyebabkan hak pihak lain yang membebaninya ikut hapus. Misalnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang berbunyi :

⁴² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Op Cit, hal 55-56.

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali” .

Mengingat lembaga perkreditan memegang peranan yang penting dalam menunjang pembangunan ekonomi di suatu Negara, serta mengingat dana yang diberikan dalam bentuk kredit oleh perbankan itu adalah milik masyarakat, maka seyogyanya perlu diberi perlindungan hukum yang khusus (misalnya dalam peraturan pelaksanaan yang berbentuk Peraturan Pemerintah) kepada pihak kreditor sekalipun hak atas tanah (HGB) yang dijadikan agunan berakhir jangka waktunya, seperti ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut diatas.

Oleh karena itu, untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan yang diberikan kepada PT. Bank BRI sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai preferensi dari kreditor lainnya apabila ada jaminan dengan status Hak Guna Bangunan yang akan atau telah jatuh tempo, dapat dilakukan dari 3 aspek, yaitu:

1. Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan yang merupakan tindakan preventif dari pihak bank.
2. Aspek sebelum pengikatan kredit yang dilakukan oleh PPAT.
3. Aspek setelah pengikatan kredit dilakukan.

Ad.1. Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan yang merupakan tindakan preventif dari pihak bank.

Hal ini dapat dikatakan juga sebagai tindakan aspiratif dari pihak bank, sebelum kredit diberikan untuk tetap mengamankan posisi bank sebagai kreditur preferen.

Pihak bank dalam proses pemberian kredit dan menerima jaminan kredit, telah mempunyai filter yang cukup ketat, dalam menentukan apakah kredit itu tetap akan diteruskan atau ditolak, yaitu melalui pihak Accounting yang menerima permohonan kredit, pihak Analisa Kredit yang menganalisa usaha dan kemampuan bayar debitor, pihak Taksasi/ Appraisal yang menentukan besarnya nilai agunan dan pihak legal yang menentukan data diri debitor dan data jaminan yang diterima apakah memenuhi syarat yuridis untuk dapat diikat sebagai jaminan kredit. Setelah melalui analisa dari beberapa bagian tersebut akan terbit opini dari mereka yang akan digunakan oleh Komite Kredit dalam memutuskan kredit yang akan diberikan.

Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari bank, dapat dibedakan dalam hal :

1.1. Menentukan jenis kredit yang diberikan.

Mengenai jenis kredit yang diberikan oleh bank, yaitu dengan mengingat apakah kredit tersebut dapat diulang (revolving) ataukah tidak dapat diulang (unrevolving), seperti yang diuraikan di atas.

Untuk kredit yang diberikan dengan sifat dapat diulang (revolving), seperti dalam bentuk kredit modal kerja yang berupa Kredit Rekening Koran, Kredit Fixed Loan, dan Kredit Demand Loan, akan memberikan kemungkinan diterimanya HGB yang

hampir jatuh tempo, meskipun jatuh tempo hak tersebut tinggal satu tahun. Namun perlu dicatat disini, jika kredit tersebut adalah kredit baru, maka perpanjangan hak dilakukan bersamaan dengan saat pemasangan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut. Proses pemasangan Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo dilakukan langsung setelah proses pembebanan Hak Tanggungan selesai, dimana pihak bank akan mengeluarkan surat persetujuan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, karena masih dijadikan jaminan pada bank.

Apabila kredit tersebut tergolong kredit lama dan akan diulang ataupun diperpanjang tiap tahun, review terhadap jaminan yang akan jatuh tempo tentu akan selalu diberikan setiap kali kredit akan diperpanjang, agar jangan sampai hak tersebut berakhir tidak diperpanjang oleh bank. Jadi disini pihak bank akan mengharuskan pihak debitur untuk memperpanjang hak tersebut apabila menghendaki kredit tersebut akan diulang atau diperpanjang.

Biasanya debitur memberikan kuasa kepada bank untuk memperpanjang hak tersebut yang bertujuan agar kredit yang diadakan oleh bank dengan debitur tetap dijamin dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan segi kreditur, dengan adanya perpanjangan SHGB tersebut, maka kredit yang diberikan oleh bank akan tetap dijamin oleh SHGB yang telah diperpanjang. Dari segi debitur, maka

debitur tetap memiliki tanah tersebut, karena dengan diperpanjang hak tersebut, tanah tidak jatuh ke negara.

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh pihak bank pada saat akan memperpanjang Hak Guna Bangunan yang hampir jatuh tempo adalah sebagai berikut :

1. Menurut Pasal 26 ayat (1) dan (2) PP No. 40 Tahun 1996 tentang

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, atas permohonan pemegang haknya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dapat diperpanjang jika :

- ❖ Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- ❖ Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- ❖ Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- ❖ Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- ❖ Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

2. Menurut Pasal 30 sub a PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Bangunan, hal ini sesuai dengan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan nasional adalah sebagai berikut : ⁴³

1. Uang Pemasukan dalam rangka pemberian HGB :

- a. Untuk jangka waktu 30 tahun : 1 % (NPT-NPTTKUP)
- b. Untuk jangka waktu kurang dari 30 tahun :

$$\frac{\text{JW HGB yang diberikan}}{30} \times 1 \% \text{ (NPT-NPTTKUP)}$$

30

2. Uang Pemasukan dalam rangka perpanjangan atau pembaruan HGB :

- a. Untuk jangka waktu 30 tahun : 1% (NPT-NPTTKUP) X 50 %
- b. Untuk jangka waktu kurang dari 30 tahun :

$$\frac{\text{JW HGB yang diberikan}}{30} \times 1 \% \text{ (NPT-NPTTKUP) X}$$

30

⁴³ Jaya, *Wawancara Pribadi*, Kasubsi PPH dan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal, tanggal 22 Mei 2008.

X 50 %

Pembedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan kurang dari 30 tahun maupun selama 30 tahun adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dimana Hak Guna Bangunan diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Selain usulan untuk memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan yang akan atau telah berakhir, pihak bank dapat juga menawarkan kepada debitur untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik. Pilihan ini diberikan berupa kredit yang bersifat unrevolving (tidak dapat diulang), agar memudahkan pihak bank dalam pemantauan jatuh tempo hak tersebut.

Adapun untuk peningkatan hak tersebut, dengan mengacu pada Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan tersebut menyatakan bahwa :

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.
- b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia

yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Syarat untuk permohonan Pendaftaran Hak Milik diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat dengan disertai : ⁴⁴

- a. Sertipikat tanah yang bersangkutan
- b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :
 - 1) Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal atau
 - 2) Surat Keterangan dari Kepala Desa/ Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
- c. Foto copy SPPT PBB yang terakhir.
- d. Bukti identitas pemohon
- e. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 (lima ribu) m².

Pernyataan ini berfungsi sebagai pemberian keterangan resmi dari pemohon yang akan mempunyai akibat hukum apabila

⁴⁴ Hertanty Pindayani, *Wawancara Pribadi*, Notaris/ PPAT Kabupaten Tegal, tanggal 14 Mei 2008.

dikemudian hari ternyata bahwa keterangan itu tidak benar atau palsu. Oleh karena itu hendaknya pernyataan ini disimpan dalam berkas permohonan/ pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan sebagai warkahnya.

Apabila kemudian ternyata pernyataan tersebut tidak benar, baik karena informasi dalam daftar nama maupun karena informasi lainnya, yang bersangkutan dapat dilaporkan kepada pihak yang berwajib karena membuat pernyataan palsu.

Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.500-3460 tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, yang disampaikan kepada Para Kepala Kantor Wilayah BPN dan Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya di seluruh Indonesia pada tanggal 18 September 1998 :

1. Mengenai perubahan HGB atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) :

Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Tingkat I, Pemerintah Daerah Tingkat II atau BUMN/ BUMD dapat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 apabila hal tersebut disetujui secara tertulis oleh

pemegang HPL yang bersangkutan, dengan disertai pernyataan bahwa tanah tersebut terletak di kawasan yang menurut perencanaan tanah Hak Pengelolaan itu memang diperuntukkan bagi pemukiman.

Selain itu apabila Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut adalah atas tanah HPL PERUM PERUMNAS, maka persetujuan itu wajib diberikan oleh PERUM PERUMNAS sepanjang mengenai tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, mengingat bidang tugas pemegang Hak Pengelolaan ini adalah memang mengembangkan perumahan dan pemukiman.

2. Mengenai Rumah Toko (RUKO) atau Rumah Kantor (RUKAN), tidak termasuk dalam pengertian rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, pihak bank akan menawarkan kepada debitur untuk memperpanjang jangka waktu hak tersebut atau merubah haknya menjadi Hak Milik.

Setelah debitur memutuskan pilihannya, pihak bank melalui Legal Officer akan melakukan pengurusan hak tersebut melalui Notaris/ PPAT yang dipakai oleh pihak bank, dan sebagai bukti adanya pengurusan hak tersebut, Notaris/ PPAT akan memberikan covernote yang berisi keterangan adanya pengurusan hak tersebut kepada pihak bank apabila proses pengurusan telah selesai.

1.2. Menentukan jangka waktu kredit yang diberikan.

Menentukan berapa lama kredit akan diberikan berdasarkan sisa jangka waktu jatuh tempo Hak Guna Bangunan yang dijadikan agunan kredit, termasuk dalam aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari bank.

Pihak bank akan selalu melihat jatuh tempo Hak Guna Bangunan yang dijadikan agunan kredit, untuk menentukan berapa tahun maksimal kredit dapat diberikan.

Para pemutus kredit, dalam hal ini komite kredit, senantiasa memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, dengan alasan :

- 1) Agar kredit tetap tercover dengan Hak Tanggungan, karena apabila hak atas tanah tersebut belum berakhir jangka waktunya, Hak Tanggungan tersebut masih tetap ada.
- 2) Untuk mengamankan posisi bank sebagai kreditur konkuren yang tetap dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tersebut.
- 3) Pihak bank tanpa perlu merasa was-was akan berakhirnya hak tersebut, diluar perhitungan pihak bank itu sendiri, karena telah “dibentengi” dengan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo hak itu sendiri.

Pihak bank dalam hal ini melalui Account Officer (AO) akan menyampaikan keputusan Komite Kredit, berkaitan dengan akan jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, yang berakibat jangka waktu kredit diperpendek dari permohonan semula.

Dalam hal ini apabila debitur menyetujui usulan Komite Kredit maka Account Officer akan membuat Surat Penegasan Persetujuan Kredit yang berisi uraian kredit yang disetujui beserta syarat-syarat dan biaya-biaya yang diperlukan untuk realisasi kredit tersebut.

Apabila debitur telah menyetujui Surat Penegasan Persetujuan Kredit tersebut, maka akan segera diberitahukan kapan pengikatan kredit dapat dilaksanakan.

Namun apabila debitur menolak jangka waktu kredit yang diperpendek sebagai akibat Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo, pihak bank memberikan dua alternatif, yaitu :

1. Merubah Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik.
2. Memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, segera setelah pengikatan kredit dilakukan.

Dalam pelaksanaanya, perubahan hak lebih disukai oleh debitur/ calon debitur, pada saat mereka akan memulai mendapatkan kredit di bank, apalagi apabila kredit tersebut diberikan dalam jangka waktu yang cukup lama, yaitu diatas 5 (lima) tahun sampai maksimal 15 (lima belas) tahun. Seperti kita ketahui jangka waktu tersebut biasanya diberikan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Di dalam praktek, banyak debitur cenderung memilih melakukan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bersamaan dengan realisasi kredit pertama kali daripada memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut pada saat nanti jatuh

tempo, terutama bila menyangkut Pemberian kredit Pemilikan Rumah yang berjangka waktu panjang, dengan alasan : ⁴⁵

1. Dengan dirubah menjadi Hak Milik, debitur tidak perlu lagi memikirkan untuk memperpanjang hak tersebut dikemudian hari. Akan lebih menghemat biaya, waktu dan tenaga, karena dengan langsung dirubah menjadi Hak Milik, debitur tidak perlu mengeluarkan biaya untuk royalti dan pasang Hak Tanggungan lagi, jika akan merubah hak tersebut dikemudian hari, sedangkan kredit pada bank belum lunas.
2. Adanya kekhawatiran dari debitur, apabila tidak dirubah saat ini, akan semakin sulit untuk melakukan pengurusan hak tersebut dikemudian hari.
3. Debitur merasa lebih tenang sebagai pemilik dari “Sertifikat Hak Milik” daripada sebagai pemilik dari “Sertifikat Hak Guna Bangunan” yang dirasakan jangka waktunya terbatas.

Terhadap kredit yang telah berjalan, tidak tertutup kemungkinan bagi debitur yang ingin merubah status tanahnya yang semula Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, karena memang dimungkinkan oleh Keputusan Menteri Negara agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk rumah tinggal.

Terhadap permohonan yang diajukan oleh debitur, pihak bank akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah debitur

⁴⁵ Lily Hidayati, *Wawancara Pribadi*, Notaris/ PPAT Kabupaten Tegal, tanggal 15 Mei 2008.

tersebut lancar dalam pembayaran kreditnya, agar tidak timbul akibat yang tidak diinginkan dikemudian hari. Adapun proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, dapat diterangkan sebagai berikut : ⁴⁶

1. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, memerlukan persetujuan dari pihak bank yang dinyatakan secara tertulis, yang akan diberikan kepada BPN melalui PPAT dimana dilakukan pengurusan perubahan itu.
2. 2. Atas kredit yang telah diterima oleh pihak debitur tetap berjalan, namun Hak Tanggungan yang telah terpasang wajib untuk diperbarui, karena dengan perubahan hak tersebut, maka secara otomatis Hak Tanggungan yang telah terpasang akan gugur, untuk kemudian dipasang Hak Tanggungan baru.
3. Proses pendaftaran perubahan hak dilakukan, setelah ada Surat Perintah Setor (SPS) dari BPN.
4. Dengan pendaftaran perubahan hak secara otomatis Hak Tanggungan lama akan gugur, dan sebelum Keputusan Pemberian Hak Milik keluar, pengikatan jaminan dilakukan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dengan masa berlaku maksimal 3 bulan.
5. Setelah Keputusan Pemberian Hak Milik keluar, pengikatan jaminan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan.

⁴⁶ *Ibid*

Dalam proses perubahan hak terhadap kredit yang telah berjalan, dimungkinkan pada saat pendaftaran perubahan hak tersebut adanya sita jaminan dari pihak lain. Karena itu sebelum dilakukan proses perubahan hak, PPAT wajib melakukan cek terhadap sertipikat ke BPN.

Khusus mengenai Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya, menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.500-3460 tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, hal-hal yang perlu diperhatikan disini adalah :

- a. Dalam proses ini tidak perlu diberikan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan terlebih dahulu dan tidak pula dilakukan pemeriksaan di lapangan. Tanah tersebut masih dipunyai oleh pemegang haknya, apabila dia dapat menunjukkan bahwa sertipikat tanah yang bersangkutan masih berada di tangannya.
- b. Untuk pendaftaran itu tidak dipersyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, karenan keputusan pemberian haknya sudah dikeluarkan sebelum tanggal 1 Juli 1998, sedangkan nama pemegang haknyapun tidak berubah.
- c. Untuk penguasaan tanah sesudah habisnya jangka waktu Hak Guna Bangunan sampai dengan diberikannya Hak Milik tidak

dipungut denda, mengingat pemberian Hak Milik itu merupakan langkah penyesuaian dengan prinsip-prinsip UUPA yang semestinya dari semula tanah untuk rumah tinggal diberikan dengan Hak Milik.

- d. Pelayanan pendaftaran Hak Milik atas tanah bekas HGB yang sudah habis jangka waktunya tidak boleh dibedakan dari pelayanan pendaftaran Hak Milik sebagai perubahan HGB yang masih berlaku karena dalam kedua pendaftaran itu Hak Miliknya sudah ditetapkan pemberiannya. Semua pelayanan tersebut harus diberikan dengan dasar “yang datang lebih dahulu dilayani lebih dahulu” (first come first serve). Kepala Kantor Pertanahan dilarang menolak pendaftaran Hak Milik atas tanah bekas HGB yang sudah habis jangka waktunya dengan alasan belum diprioritaskan.

Oleh karena itu, terhadap permohonan debitur yang akan merubah status tanahnya menjadi Hak Milik, pihak bank harus mengkonsultasikan terlebih dahulu dengan Notaris/ PPAT, agar dapat dipastikan hal-hal apa yang diperlukan untuk syarat kelengkapan permohonan tersebut

1.3. Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti.

Langkah ini diambil oleh bank, karena bank merasa dengan jaminan yang diberikan oleh debitur masih tidak mencukupi ataupun karena alasan lain yang mengharuskan meminta jaminan tambahan ataupun jaminan pengganti.

Jaminan tambahan diminta oleh pihak bank, karena dengan jaminan utama yang diberikan oleh debitur belum mencukupi untuk menjamin hutang/ kreditnya. Biasanya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil, maupun asset berupa mesin/ stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposito yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitur kepada bank untuk memblokir, memperpanjang maupun mencairkan deposito tersebut.

Jaminan pengganti diminta oleh bank, karena jaminan yang diberikan oleh debitur tidak dapat diterima oleh bank sebagai jaminan kredit. Mengenai Hak Guna Bangunan yang akan/ jatuh tempo, pihak bank dapat juga meminta jaminan pengganti, karena mungkin saja pada saat akan memperpanjang hak tersebut, ternyata tanah dalam sengketa, sehingga tidak dapat dilakukan proses perpanjangannya.

Ad.2 Aspek sebelum pengikatan kredit yang dilakukan oleh PPAT.

Tindakan preventif untuk mencegah timbulnya masalah dikemudian hari, khususnya yang dapat merugikan bank sebagai kreditor, juga merupakan tanggung jawab dari PPAT, karena PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT).

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT , menurut ketentuan Pasal 39 PP 24/1997 jo. **Pasal** 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3/ Tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu : Melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Untuk keperluan tersebut harus diperlihatkan sertifikatnya yang asli. Ada 3 (tiga) kemungkinan hasil dari pemeriksaan tersebut.

Pertama, apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat : “ Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan “, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “ PPAT ... telah minta pengecekan sertifikat “, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Kedua, apabila sertifikat itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “ Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ... “ kemudian diparaf.

Ketiga, apabila ternyata sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan (dalam surat tersendiri). Pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun.

PPAT wajib menolak pembuatn APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (“sertifikat palsu”) atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Setelah dilakukan pengecekan sertifikat, PPAT akan melihat apakah pemegang haknya berwenang untuk melakukan tindakan hukum, baik itu dilakukan untuk diri sendiri, bertindak berdasarkan kuasa, bertindak berdasarkan persetujuan suami/isteri untuk menjamin harta bersama. Khusus mengenai anak berusia dibawah 21 tahu, sebelum dilakukan pembuatan APHT, harus dilengkapi dengan Penetapan Pengadilan Negeri, dimana dalam hal menjamin tanah, anak tersebut diwakili oleh orang tuanya, dalam hal ini ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua dengan persetujuan ibunya.

Adapun alat-alat bukti yang merupakan sumber data yuridis yang dipergunakan untuk menilai keabsahan kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan antara lain : asli Sertipikat, Kartu tanda Penduduk (KTP), Surat Nikah, Kartu Keluarga, Surat Persetujuan, Surat Kuasa, Surat/Akta Jual Beli, Akta Hibah, Surat Keterangan Hak Waris, Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT), Berita Acara RUPS, Surat Keterangan Lurah, dan sebagainya. Dokumen tersebut tidak selalu diperlukan semuanya, tergantung dari tiap kasus yang dihadapi. Disinilah letak peranan PPAT diperlukan

dalam mengumpulkan data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

Langkah yang dilakukan PPAT setelah pengikatan kredit, adalah melakukan pengikatan jaminan yaitu dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997). Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor-kantor pos.

Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Tentang pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/ kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

- 1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilakukan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya (Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Ad. 3 Aspek setelah pengikatan kredit dilakukan.

Perlindungan hukum yang diharapkan oleh bank sebagai kreditur preferen, tentu tidak akan berhenti dengan pengikatan kredit maupun pengikatan jaminan, karena ada hal-hal yang perlu dilakukan, yang merupakan kelanjutan dari perbuatan hukum yang telah dilakukan diatas.

Pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT, harus ditindaklanjuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan yaitu hari ketujuh setelah surat-suratnya lengkap yang dikenal sebagai asas publisitas (Pasal 13 UUHT).

Mengingat tahap pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT merupakan proses yang terdiri dari dua tahap kegiatan, yaitu pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan, maka agar Hak Tanggungan itu lahir tanpa cacat hukum, maka tahap demi tahap itu harus dilalui dengan sempurna sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan, maka *droit de suite* dan *droit de preference* sebagai 2 keistimewaan yang dimiliki oleh bank sebagai kreditur pemegang HT telah terpenuhi.

Sebagai pemegang Hak Tanggungan, pihak bank akan terus mengamankan posisi kredit yang diberikan dan jaminan yang diberikan dari pihak debitur, dengan tetap memperhatikan kepentingan debitur, termasuk jika debitur ingin melakukan perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, banyak dilakukan oleh debitur yang menjaminkan tanahnya pada bank. Hal Ini dimungkinkan oleh peraturan

yang ada, karena bertujuan memberi kemudahan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan untuk memperoleh Hak Milik dan sekaligus memberi kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.

Dalam melakukan perubahan tersebut, pihak bank dan PPAT harus memperhatikan tentang Pengaturan mengenai perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998.

Hal-hal yang perlu mendapat perhatian dalam perubahan hak agar pihak bank tetap mendapat perlindungan hukum, diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 dari peraturan tersebut.

Pasal 2:

- 1) Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan persyaratan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 2) Perubahan Hak Guna menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut.
- 3) Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan dengan

ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik.

Pasal 3:

- 1) Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang-piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut.
- 2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk dalam golongan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan dan tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
- 3) Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- 4) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya mendaftarkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan tentang Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di PT Bank BRI Cabang Tegal, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidak mendapat perlindungan hukum berdasarkan UUHT. Berakhirnya jangka waktu HGB mengakibatkan Hak Tanggungan yang membebaninya ikut hapus. Oleh karena itu, agar tetap memperoleh perlindungan hukum kreditur harus melakukan tindakan antisipasi dengan cara :

- a. Memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek daripada jatuh tempo Hak Guna Bangunan.
- b. Melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan tersebut bersamaan pada saat awal pengikatan kredit, maupun pada saat perpanjangan kredit.

Dalam hal ini debitur memberikan kuasa kepada bank untuk memperpanjang hak tersebut, dan semua biaya yang dikeluarkan untuk proses tersebut menjadi beban debitur.

- c. Melakukan perubahan hak, dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- d. Meminta jaminan pengganti atau jaminan tambahan atau meminta kuasa untuk melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir.

2. Pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan telah diperbarui dalam masa kredit (sebelum kreditnya jatuh tempo) tetap dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu :
 - a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT, hanya saja tidak didahului dengan perjanjian utang piutang.
 - b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

B. Saran-saran

Setelah mengadakan penelitian dan mengamati masalah yang timbul dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di PT Bank BRI Cabang Tegal, penulis ingin memberikan saran antara lain :

1. Dalam rangka melindungi kepentingan bank dan dana milik masyarakat yang disalurkan melalui kredit, bank hendaknya tidak semata-mata melihat melihat dari aspek collateral saja, akan tetapi harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (prudential principle);
 - b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;
 - c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang dananya di bank;
 - d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat
2. Bank pemberi kredit harus waspada dalam menerima jaminan dengan Hak Guna bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo,

sebab bila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya akan ikut hapus.

Untuk mengantisipasi hal tersebut maka bank pemberi kredit harus:

- a. Meminta kuasa dari pemilik jaminan dan semua dokumen untuk proses perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan jaminan;
 - b. Perpanjangan hak tersebut kiranya mulai diurus jauh sebelum jangka waktunya habis;
 - c. Apabila ternyata HGB tersebut tidak dapat diperpanjang lagi, sedangkan debitur tidak dapat melunasi hutangnya dengan seketika lunas, bank segera meminta jaminan pengganti.
3. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal diharapkan agar proses perpanjangan, pembaruan dan peningkatan HGB menjadi HM lebih dipercepat dan menurunkan biaya yang dibebankan kepada debitur, karena dalam praktek debitur merasa keberatan dengan biaya yang dibebankan baik untuk biaya SKMHT maupun biaya perpanjangan Hak Guna bangunan apabila sudah habis masa berlakunya.
 4. Agar dibuat peraturan yang memungkinkan pengikatan jaminan yang akan habis HGB-nya dan akan ditingkatkan menjadi HM tidak perlu membuat APHT baru supaya lebih meringankan beban biaya bagi debitur.